V21

Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

INIT. ZAAKNR.	11/1388
Afdeling	Griffie
Stuk nummer	
Datum	07 MRT 2011
Zie ook nummer	09/8664
Bvo	Ja / nee
Kopie	J. Sandbergen

Raad van de gemeente Zandvoort
Postbus 2
2040 AA ZANDVOORT

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
3 maart 2011	200909881/1/R1	

Onderwerp	Behandelend ambtenaar
Zandvoort bp. en exploitatieplan Middenboulevard	R.J. Devilee 070-4264591

In de bovenvermelde zaak is een deskundigenverslag uitgebracht aan de (voorzitter van de) Afdeling, dat u hierbij aantreft.
U kunt uw zienswijze op het verslag schriftelijk naar voren brengen. U hebt hiervoor de gelegenheid tot en met 31 maart 2011.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

1903371(7AC)



StAB
GERECHTELIJKE
OMGEVINGSDESKUNDIGEN

Bezuidenhoutseweg 62
2594 AW Den Haag

Postbus 95928
2509 CX Den Haag

T 070 3150150
F 070 3150195

info@stab.nl
www.stab.nl

ING 5008021
KvK Den Haag 41159871

De Voorzitter van de Afdeling
bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Uw kenmerk	Uw brief	Kenmerk	Datum
200909881/1/R1	21 september 2010	StAB/38751/H	28 februari 2011

Onderwerp
Beroep bestemmingsplan "Middenboulevard" te Zandvoort.

In antwoord op uw brief van 21 september 2010 ontvangt u hierbij het gevraagde verslag.

De directeur,

mr. G.P.I.M. Wuisman



StAB
GERECHTELIJKE
OMGEVINGSDESKUNDIGEN

Verslag ex artikel 8:47 Algemene wet bestuursrecht

Opdrachtgever
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Kenmerk opdrachtgever
200909881/1/R1

Datum opdracht
21 september 2010

Onderwerp
Bestemmingsplan "Middenboulevard", Zandvoort

Kenmerk StAB
StAB/38751/H

Datum
25 februari 2011

Opsteller
drs. B.T. Koopmans
drs. ing. J.F. Koldewee

Toetser
mr. J.H.F. Zigenhorn

Inhoud

	Inhoud	**1**
	Samenvatting	**3**
1	**Inleiding**	**7**
1.1	Bestreden besluit	7
1.2	Appellanten	7
1.3	Onderzoeksopdracht	7
1.4	Werkwijze	7
1.5	Planbeschrijving	8
1.6	Overzicht van de geschillen	9
1.7	Leeswijzer	10
2	**Planregels**	**11**
2.1	Inleiding	11
2.2	Palaceplein	11
2.2.1	De geschillen	11
2.2.2	Huidige situatie	12
2.2.3	Voorgaande planregeling	12
2.2.4	Nieuwe planregeling	13
2.2.5	Bevindingen	14
2.3	Van Fenemaplein	16
2.3.1	De geschillen	16
2.3.2	Huidige situatie	17
2.3.3	Nieuwe planregeling	18
2.3.4	Bevindingen	19
2.4	De Favaugeplein	21
2.4.1	De geschillen	21
2.4.2	Huidige situatie	22
2.4.3	Nieuwe planregeling	22
2.4.4	Bevindingen	23
2.5	Omgeving Vuurboetstraat	25
2.5.1	De geschillen	25
2.5.2	Huidige situatie	25
2.5.3	Nieuwe planregeling	25
2.5.4	Bevindingen	26
2.6	Watertoren	26
2.6.1	De geschillen	26
2.6.2	Huidige situatie	27
2.6.3	Voorgeschiedenis	27
2.6.4	Nieuwe planregeling	28
2.6.5	Bevindingen	29
2.7	Pannenkoekenrestaurant "De Lachende Zeerover"	31
2.7.1	Geschillen	31
2.7.2	Huidige situatie	31
2.7.3	Nieuwe planregeling	32
2.7.4	Bevindingen	32
2.8	Hotel Zuiderbad	34
2.8.1	De geschillen	34
2.8.2	Huidige situatie	35
2.8.3	Nieuwe planregeling	35
2.8.4	Bevindingen	35
2.9	Antenne-installaties in de planregels	38

2.9.1	De geschillen	38
2.9.2	Bevindingen	38
3	**Verkeer en parkeren**	**39**
3.1	Inleiding	39
3.2	Verkeer	39
3.2.1	De geschillen	39
3.2.2	Bevindingen	39
3.3	Parkeren en ondergronds parkeren	42
3.3.1	De geschillen	42
3.3.2	Bevindingen	43
4	**Milieuaspecten**	**49**
4.1	Inleiding	49
4.2	Geluidhinder	49
4.2.1	De geschillen	49
4.2.2	Bevindingen	50
4.3	Luchtkwaliteit	53
4.3.1	De geschillen	53
4.3.2	Bevindingen	54
4.4	Externe veiligheid	55
4.4.1	De geschillen	55
4.4.2	Bevindingen	55
	Bijlagen	**59**

Samenvatting

In dit verslag komen de beroepen aan de orde tegen het besluit van de raad van de gemeente Zandvoort van 29 september 2009 met betrekking tot het bestemmingsplan "Middenboulevard". Dit plan heeft betrekking op een deel van de boulevard van Zandvoort en het gebied direct daarachter. Het voorliggende plan voorziet in de ontwikkeling van onder meer nieuwe woningen, horeca, detailhandel, kantoren en parkeervoorzieningen.

Bij brief van 21 september 2010 heeft de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de StAB verzocht in deze zaak een onderzoek in te stellen en haar bevindingen in een verslag aan de Afdeling kenbaar te maken. Het onderzoek dient gericht te zijn op het beschrijven van gevolgen van het bestemmingplan voor zover dit nodig is voor de behandeling van de beroepen. Het Exploitatieplan dat tegelijkertijd vastgesteld is, is buiten deze opdracht gelaten.

Palaceplein
Appelante Monopole I (1E), appellante Monopole II (1F) en Appellanten mevrouw T. Walkaten-Brulleman e.a. (1G) maken bezwaar tegen de drie mogelijke uitwerkingsvarianten die in artikel 15.2 van de planregels zijn opgenomen.
In het verslag wordt vastgesteld dat:

- uitwerkingsvariant 1 het mogelijk maakt dat bijna het gehele Palacegebied bebouwd kan worden tot een hoogte van 23 meter. Deze bebouwing zal de daglichttoetreding aan de noordzijde van de Van Fenemaflat beperken en zal het uitzicht vanuit de woonkamers en vanaf de balkons van appellanten hinderen;
- uitwerkingsvariant 2 drie bouwblokken met een maximale bouwhoogte van 42 meter toe staat. Het is onduidelijk waar hogere bebouwing plaats kan vinden, zodat appellanten niet weten wat de gevolgen zijn voor hun uitzicht op zee;
- uitwerkingsvariant 3 een toren van 85 en van 45 meter mogelijk maakt. De verschillende opties voor de locatie van de twee torens leveren verschillende beperkingen voor het uitzicht op.

Tot slot stelt de uitwerkingsbevoegdheid geen beperkingen ten aanzien van het oppervlak, het bruto vloeroppervlak of het percentage van de verschillende toegestane functies.

Van Fenemaplein
Appellanten bewoners Van Fenemaplein e.a. (1G) en Bureau Van Vliet B.V. e.a. (1I) maken bezwaar tegen de aanduiding "parkeergarage (pg)" die aan de gronden van het Van Fenemaplein - Zeezijde is toegekend. Voor de gronden van de Passage maken appellanten bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid in artikel 9.5 van de planregels waarin een parkeervoorziening onder het nieuwe maaiveld mogelijk wordt gemaakt.
In het verslag is geconstateerd dat de aanduiding "parkeergarage (pg)" zoals deze op de planverbeelding is aangegeven niet eenduidig in de planregels is opgenomen en de aanduiding ontbreekt bij de bestemming "Verkeer". Ook de planregels maken het mogelijk dat 4 kiosken zodanig geplaatst kunnen worden dat ze het thans vrije uitzicht van de bewoners vanuit de Van Fenemaflat op zee hinderen.

Daarnaast is geconstateerd dat de verkeersbestemming voor de gronden van de Passage gewijzigd kan worden in een willekeurige andere bestemming, mits onder het nieuwe maaiveld een parkeervoorziening gerealiseerd kan worden (art. 9.5, sub b). Voor de winkels en bedrijven die onder de Van Fenamaflat zijn gevestigd houdt dit in dat deze onder het nieuwe maaiveld kunnen komen te liggen.

De Favaugeplein
Bewoners Van Fenemaplein e.a. (1G) maken bezwaar tegen de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.3 "Fauvageplein" en de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.4 "Detailhandel (D)". Ook maken ze bezwaar tegen de onduidelijk regels met betrekking tot het parkeerdek.
In het verslag wordt geconstateerd dat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4 de algemene wijzigingsregeling in artikel 23 niet uitsluit. Artikel 23.3 maakt het mogelijk dat er gebouwd kan worden op een afstand van 15 meter ten zuiden van de Schuitengatflat tot een hoogte van 24 meter. Bebouwing tot deze hoogte kan van invloed zijn op het uitzicht vanuit de Schuitengatflat en op bezonning van de onderste verdiepingen van de Schuitengatflat en de Passageflat. Ook wordt geconstateerd dat artikel 23.3 en artikel 8 elkaar niet uitsluiten. Het is dus mogelijk eerst artikel 23.3, sub g, toe te passen, waarbij een parkeerdek onder het nieuwe maaiveld wordt gerealiseerd en vervolgens artikel 8.2.1, sub b toe te passen, zodat daar bovenop een parkeerdek gebouwd kan worden.

Vuurboetstraat
De heer M.A.P. Sauveplanne (1A) maakt bezwaar tegen de vele mogelijke functies die artikel 23.2.1. voor het gebied Vuurboetstraat toestaan.
In het verslag wordt geconstateerd dat artikel 23.2.1 geen beperkingen aan het percentage voor de verschillende doeleinden of aan de verhouding tussen de functies, zoals wonen, horeca of wellnes, stelt.

Watertoren
Appellanten Watertoren Zandvoort C.V e.a. (WZCV) (1B) maken bezwaar tegen het oppervlak van het bestemming "Centrum (C2)" rond de watertoren en tegen de wijzigingsbevoegdheid artikel 23.1.
In het verslag is geconstateerd dat de algemene ontheffingsregeling in artikel 21 het mogelijk maakt dat de oppervlakte van de voetprint van de watertoren met 10% vergroot kan worden. Ook is geconstateerd dat één stedenbouwkundig accent mogelijk wordt gemaakt via de wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.1. Hierbij is geen maximale oppervlakte is bepaald en tevens is geen minimale afstand bepaald van dit accent tot de watertoren.

Pannenkoekenrestaurant "De Lachende Zeerover"
Appellante Pannenkoekenrestaurant "De Lachende Zeerover" (1C) wenst dat de door haar gewenste terrasoverkapping aan de voorzijde van haar restaurant mogelijk wordt gemaakt.
In het verslag wordt vastgesteld dat het voorliggende plan een beperkte uitbreiding, ter plaatse van het huidige terras mogelijk maakt, maar dat deze te klein is om de wens van appellante te realiseren.

Hotel Zuiderbad
Appellante Hotel Zuiderbad (1D) wenst ter plaatse van haar hotel dat de maximale goothoogte wordt verhoogd naar 19 meter, dat het maximale bouwvolume 3 tot 4 keer zo groot wordt als het huidige en dat haar perceel de bestemming "Centrum (C)" krijgt ten behoeve van nieuwbouw.
In het verslag wordt vastgesteld dat het voorliggende plan een aanzienlijk groter bouwvolume mogelijk maakt dan in de huidige situatie. Een bouwvolume van 3 tot 4 keer het huidige volume wordt echter niet mogelijk gemaakt.

Antenne-installaties in de planregels
Appellanten WZCV (1B) maken bezwaar tegen het gestelde in het plan ten aanzien van de plaatsing van antenne-installaties.
In het verslag wordt vastgesteld dat antenne-installaties tot een bepaalde hoogte, bouwvergunningsvrij waren. Uitsluitend in de regels van twee bestemmingen komen antenne-installaties voor, zonder specifieke bouwregels.

Verkeersaantrekkende werking
Appellanten WZCV (1B) en appellanten mevrouw T. Walkaten-Brulleman e.a. (1G) maken bezwaar tegen de verkeerskundige onderbouwing van het voorliggende plan.
In het verslag wordt geconstateerd dat niet blijkt dat de verkeersaantrekkende werking van het voorliggende plan voldoende is onderzocht.

Parkeren en ondergronds parkeren
Appellanten Bewoners Van Fenemaplein e.a. (1G) maken bezwaar tegen de manier waarop met de parkeervraag, -aanbod en ondergronds parkeren in de parkeerbalans en in de planregels is omgegaan.
In het verslag wordt geconstateerd dat in de parkeerbalans een mogelijk tekort aan parkeerplaatsen is vastgesteld. De parkeerbehoefte zal bij de maximale invulling van het plan groter zijn dan in de parkeerbalans is bepaald. De in de parkeerbalans voorgestelde uitbreidingen van de parkeerruimte worden in het plan mogelijk gemaakt. Niet is gebleken in hoeverre mogelijk verlies aan huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt gecompenseerd. De huidige garageboxen op het Van Fenemaplein worden door de planregels niet uitgesloten. Geborgd is dat voor nieuwe functies voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Geluidhinder
Appellante Stichting Geluidhinder Zandvoort (1H) maakt bezwaar tegen de ontwikkelingen in de geluidzone van het racecircuit. Appellanten WZCV (1B) stellen dat de feitelijke situatie van de geluidzone niet in het plan is verwerkt. Daarnaast stelt appellante Stichting Geluidhinder dat een rapport met betrekking tot wegverkeerslawaai ontbreekt.

In het verslag wordt geconstateerd dat de geluidzone onder voorwaarden de mogelijkheid biedt om te bouwen. Het is niet te verwachten dat er sprake zal zijn van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Verder wordt in het verslag geconstateerd dat geen onderzoek is gedaan naar de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer en er niet kan worden voldaan aan de eerder verleende hogere waarden.

Luchtkwaliteit
Appellanten Vereniging van eigenaren Residence Monopole II (1F), WZCV en de Stichting Geluidhinder maken bezwaar tegen het ontbreken van een onderzoek ingevolge de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).
In het verslag wordt geconstateerd dat geen gedegen onderzoek is verricht naar de gevolgen van planrealisatie voor de luchtkwaliteit en niet kan worden vastgesteld of bij planrealisatie overal aan de wettelijk grenswaarden zal worden voldaan.

Externe veiligheid
Appellanten WZCV stellen dat nader had moeten worden gemotiveerd hoe en wanneer de twee in het plangebied aanwezige benzinestations zullen verdwijnen of er had wel rekening moeten worden gehouden met deze benzinestations.
In het verslag wordt vastgesteld dat niet zondermeer gesteld kan worden dat het gebruik van beide tankstations op grond van het overgangsrecht, mag worden voortgezet. Daarnaast wordt vastgesteld dat externe veiligheidsonderzoek op grond van het BEVI niet nodig was.

1 Inleiding

1.1 Bestreden besluit

Het besluit van de raad van de gemeente Zandvoort van 29 september 2009 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Middenboulevard".

1.2 Appellanten

1A M.A.P. Sauveplanne te Zandvoort, vertegenwoordigd door mr. drs. R.T.M. Lagerweij te Tilburg;
1B Watertoren Zandvoort C.V en beherend vennoot Zandvoort Beheer B.V. te Zandvoort, vertegenwoordigd door mr. A. ten Veen te Amsterdam;
1C Pannenkoekenrestaurant "De Lachende Zeerover" V.O.F. en P. Westerkamp te Zandvoort;
1D Hotel Zuiderbad B.V. te Zandvoort, vertegenwoordigd door mr. S.L.L. da Graça te Woerden;
1E Vereniging van eigenaren Residence Monopole 1 te Zandvoort, vertegenwoordigd door C. Mackaay en R. Snikkenburg te Zandvoort;
1F Vereniging van eigenaren Monopole II te Zandvoort, vertegenwoordigd door mr. J.Chr. Rube te Haarlem;
1G T. Walkate-Brulleman en andere bewoners en ondernemers Van Fenemaplein en omgeving te Zandvoort, vertegenwoordigd door mr. A.P. van Delden te Leiden;
1H Stichting Geluidshinder Zandvoort te Zandvoort, vertegenwoordigd door mr. A.P. van Delden te Leiden;
1I Bureau Van Vliet B.V. en andere bedrijven en M. Kaldenbach en anderen te Zandvoort.

1.3 Onderzoeksopdracht

Bij brief van 21 september 2010 heeft de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de StAB benoemd als deskundige in deze zaak en haar verzocht een onderzoek in te stellen en hiervan een schriftelijk verslag uit te brengen. Gevraagd is de gevolgen van het bestemmingplan te beschrijven voor zover dit nodig is voor de behandeling van de beroepen.

1.4 Werkwijze

Op 8 december 2010 heeft mevrouw Koopmans telefonisch gesproken met mr. W.J.E. van der Werf vertegenwoordiger van Holland Casino (derde belanghebbende).
Voorts heeft de heer Koldewee op 1 februari 2011 telefonisch contact gehad met de heer B.N.W. Raspoort, lid van de vve De Favaugeplein 13-15 en mede-eigenaar van De Favaugeplein 13 (derde belanghebbende; zie stuk 5A).
Op 7 januari 2011 heeft de heer Koldewee telefonisch en per mail (zie bijlage StAB-1) contact gezocht met mevrouw M. Bakker, lid van de vve De Favaugeplein 17-19 (derde belanghebbende; zie stuk 5). Mevrouw Bakker heeft hier tot en met 23 februari 2011 nog niet op gereageerd.

Op 6 januari 2011 hebben de heer Koldewee en mevrouw Koopmans het plangebied bezocht. Zij hebben die dag gesproken met vertegenwoordigers van de gemeente Zandvoort, zijnde de heren E.G.M. Meijer, J.A. Sandbergen, J.M. Dijkstra en drs. M.C. Crolla en mevrouw L.P. van der Hek. Tevens hebben zij die dag gesproken met de heren P.A.H. Scholz, J. Reijmers en R. Lucker (1F). Ook hebben zij gesproken met mevrouw P. Westerkamp en de heren H.J.A. Rosendal en J.H. Diepenveen (1C). Tot slot heeft de heer Koldewee die dag gesproken met de heer R. Weilers en mevrouw S.L.L. Da Graça (1D).

Op 7 januari 2011 heeft mevrouw Koopmans telefonisch gesproken met de heer M.A.P. Sauveplanne (1A).

Op 10 januari hebben de heer Koldewee en mevrouw Koopmans gesproken met de vertegenwoordigers van appellanten (1G en 1I) zijnde de heren A.J. Rampen, J.A. Dorsman, S.W.G. Reetra, M. Kaldenbach, R.J. Donkel en P. Pijper en mevrouw C.C.M. van der Reijden en hun adviseur de heer mr. A.P. van Delden. Vervolgens hebben zij gesproken met de heren C.J. Bleijs en A.J.M. d'Hersigny (1H) en vervolgens met de heer R. Snikkenburg (1E). Tot slot hadden ze een gesprek met vertegenwoordigers van de Watertoren Zandvoort C.V. (1B) zijnde de heren mr. J.A.H.M. Roghmans, C.J. Hoes, J.L. van de Graaf en mr. M.M. van Gellekom en hun adviseurs de heer drs. A.N.A. van Neerijnen en mevrouw mr. A. Collignon.

1.5 Planbeschrijving

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd het centrale deel van het toeristische gebied van Zandvoort te revitaliseren (zie stuk 3C, blz. 6-7). Het plan is voor een groot deel gestoeld op het bestemmingsplan "Midden-Boulevard" dat op 8 mei 2007 door de raad was vastgesteld. Aan dit plan hadden Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland bij besluit van 8 januari 2008 goedkeuring onthouden. Tegelijkertijd met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan "Middenboulevard" is de "Beeldkwaliteitnotitie Zandvoort Middenboulevard" (verder te noemen: Beeldkwaliteitnotitie) vastgesteld waarin de beeldkwaliteit op hoofdlijnen nader is uitgewerkt (zie stuk 3H).

Het plangebied omvat de boulevard en een strook landinwaarts gelegen gronden. Het gebied is gelegen tussen de Thorbeckestraat, Torenstraat, Westerparkstraat (ged), Badhuisplein, Engelbertsstraat[1], Van Heemskerckstraat[2] en de duinenrij van de Zeereep (zie stuk 3B/C, blz. 7 en bijlage StAB-2).

---

1 Voluit de Burgemeester Engelbertsstraat.

2 Voluit de Jacob van Heemskerckstraat.

Het plangebied is in negen deelgebieden opgedeeld (zie stuk 3B/C, blz. 11 i.c.m. bijlage StAB-3). Over de hele lengte van het plangebied ligt aan de westzijde, langs het strand, de boulevard [1]; dit is in het noorden de Boulevard De Favauge en in het zuiden Paulus Loot Boulevard. De noordelijke grens van het plangebied wordt bepaald door de Van Heemskerckstraat. De straat die de oostelijke grens van het plangebied vormt [8] is de Engelbertsstraat die in het zuiden overgaat in de Thorbeckestraat.
In het noorden van het plangebied ligt het Palaceplein [7] waarop het Palacehotel staat[3]. Verder wordt dit plein gekenmerkt door lagere bebouwing met horeca en winkels en staat er een zelfbedieningstankstation.
Ten zuiden van het Palaceplein ligt het Van Fenemaplein[4]; dit plein is opgesplitst in zeezijde [5] en dorpszijde [6] (dit laatste onderdeel van het plein wordt ook wel de Passage genoemd). Aan de zeezijde ligt een verhoogd, autovrij plein met daaronder een parkeergarage. Het Van Fenemaplein - zeezijde wordt in het zuiden begrensd door de Schuitengatflat (ook wel Récidence d'Orange genoemd) en aan de oostzijde door de Van Fenemaflat. Tussen de Van Fenemaflat en het verhoogde plein ligt een straat met parkeerplaatsen. Aan de zuidzijde van de Van Fenemaflat staat de Passageflat. Op de begane grond van de Van Fenemaflat en langs de Passage zijn winkels, kantoren en horeca gevestigd.
Het De Favaugeplein ligt in het midden van het plangebied [4]. Aan de noordzijde van dit plein ligt een supermarkt (Dirk van de Broek). Aan de zeezijde en de zuidzijde van dit plein staan portiekwoningen en aan de oostzijde staan vrijstaande woningen.
Het Holland Casino staat aan de zuidwestzijde van het Badhuisplein [3]. Tevens is aan de noordwestzijde aan de voet van de Rotondeflat horeca gevestigd.
In het zuidoosten van het plangebied ligt het Watertorenplein [2] met een watertoren. Het plein is in gebruik als parkeerterrein en er staat een tankstation. Tot slot ligt in het zuiden van het plangebied (op de bijlage met een * gemarkeerd) de gronden die op de kaart Omgeving Vuurboetstraat genoemd worden. Binnen dit gebied staat een hotel. Voor het overige heeft deze omgeving voornamelijk een woonfunctie, eventueel met pensions.

Het plan is voor een groot deel conserverend van aard, waarbij voor een aantal locaties een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zoals het De Favaugeplein [4] en Omgeving Vuurboetstraat [*]. Daarnaast maakt het plan ook een aantal ontwikkelingen mogelijk. De belangrijkste ontwikkelingen in het gebied betreffen de uitwerkingsbevoegdheden voor het Palaceplein en het Badhuisplein. De herontwikkeling rondom de watertoren en het Watertorenplein is met dit plan rechtstreeks mogelijk gemaakt (zie stuk 3B, blz. 11-12). Tevens is aan een rij winkels aan de Passage een woonbestemming toegekend.

1.6 Overzicht van de geschillen

Een aantal van de bezwaren van appellanten zijn gericht tegen de planregels en de mogelijke uitwerking daarvan. Het betreft met name de uitwerkingsplichten in artikel 15 en de wijzigingsbevoegdheden in artikel 23.

---

3 Het Palacehotel wordt ook wel het Bouwes-gebouw genoemd, naar de architect die het bouwde.

4 Voluit Burgemeester van Fenemaplein.

Daarnaast hebben een aantal bezwaren van appellanten betrekking op milieu- en verkeersaspecten. Het gaat om het parkeren, verkeersaantrekkende werking, geluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Een aantal appellanten maken bezwaren die voornamelijk van juridische of procedurele aard zijn. Gelet op de onderzoeksvraag gaan wij in dit verslag uitsluitend in op de inhoudelijke bezwaren en niet op voorgestelde verbeteringen, alternatieven of bezwaren van juridische, procedurele en financiële aard.
Omdat het besluit ter vaststelling van het grondexploitatieplan niet in de onderzoeksopdracht is meegenomen wordt in dit verslag niet op deze bezwaren in gegaan.

1.7 Leeswijzer

In dit verslag worden de bezwaren thematisch behandeld. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bezwaren die gericht zijn tegen de planregels en de mogelijke uitwerking daarvan. Vervolgens behandelt 3e hoofdstuk de bezwaren met betrekking tot verkeer en parkeren. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de bezwaren die betrekking hebben op de milieuaspecten geluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Mevrouw Koopmans heeft paragrafen 1.1 t/m 1.6 en 2.1 t/m 2.6 geschreven. De heer Koldewee heeft de paragrafen 1.7 en 2.7 t/m 2.9 en de hoofdstukken 3 en 4 voor zijn rekening genomen.

2 Planregels

2.1 Inleiding

Een groot deel van de beroepen richt zich tegen de toegekende bestemmingen en de wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden zoals deze op de planverbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan "Middenboulevard" zijn opgenomen. De wijzigings- en uitwerkingsregels hebben meestal betrekking op specifieke deelgebieden van het plan, daarom zal in dit hoofdstuk per deelgebied nader op deze bezwaren worden ingegaan. Hierbij heb ik de deelgebieden aangehouden, zoals deze in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen (zie stuk 3C, § 2.2, blz. 11-12). Op bijgevoegde bijlage heb ik ook de locaties van verscheidende gebouwen en de straatnamen, die in de beroepen worden aangehaald, aangegeven (zie bijlage StAB-2).

Per deelgebied zijn de geschillen samengevat, wordt een beschrijving van de huidige situatie gegeven en wordt uiteengezet wat het plan mogelijk maakt. Indien relevant wordt ook ingegaan op de voorgeschiedenis en de voorheen vigerende planregelingen.

De beroepen van Pannenkoekenrestaurant "De Lachende Zeerover" (1C) en van Hotel Zuiderbad B.V. (1D) worden separaat behandeld, omdat hun bezwaren zeer specifiek gericht zijn op de bestemmingen die aan hun eigen gronden zijn toegekend. Tot slot wordt in dit hoofdstuk ingegaan op antenne-installaties in de planregels, naar aanleiding van een onderdeel van het beroep van Watertoren Zandvoort C.V. en haar beherend vennoot Zandvoort Beheer B.V. (1B).

2.2 Palaceplein

2.2.1 De geschillen

Appellante Vereniging van Eigenaren Monopole I (1E) (verder te noemen: vve Monopole I), appellante Vereniging van Eigenaren Monopole II (1F) (verder te noemen: vve Monopole II) en Appellanten T. Walkate-Brulleman en andere bewoners en ondernemers Van Fenemaplein en omgeving (1G) (verder te noemen: bewoners Van Fenemaplein e.a.) maken bezwaar tegen de drie mogelijke uitwerkingsvarianten die in artikel 15.2 van de planregels zijn opgenomen.

Appellanten zijn van mening dat de mogelijke uitwerkingsvarianten veel te ruim opgesteld zijn (zie stuk 1G, bijlage productie C, blz. 3, punt 4 en bijgehorende productie 3). Appellanten vinden de maximaal toegestane bebouwing veel te massief. Ook ten aanzien van de bouwhoogte zijn geen beperkingen opgenomen. Daarbij is het onduidelijk waar hogere bebouwing opgericht kan worden. De mogelijke varianten beperken het uitzicht op zee en kunnen ook van invloed zijn op de daglichttoetreding van sommige appartementen. Tevens is één van de uitwerkingsvarianten in strijd met de "Beeldkwaliteitnotitie Zandvoort Middenboulevard" aldus appellanten (verder te noemen: de Beeldkwaliteitnotitie) (zie stuk 3H).

Gevreesd wordt dat de te realiseren bebouwing extra windhinder met zich mee zal brengen. Nu is er reeds sprake van valwinden. De gevolgen van de plannen voor schaduw, bezonning, daglicht toetreding en windhinder zijn niet onderzocht, aldus appellanten.

Daarnaast achten appellanten het onjuist dat in de planregels geen beperkingen zijn opgenomen voor de verdeling van de verschillende functies die de bestemming "Centrum (C)" toelaat. Dit kan er immers toe leiden dat, in strijd met het gemeentelijk beleid, alleen woningen gerealiseerd worden.

Voor het standpunt van verweerder verwijst ik naar het Verweerschrift van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort van 17 maart 2010 (zie stuk 4, blz. 4-6) en naar het "Advies van de hoorcommissie, ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard" van 2 september 2009 (zie stuk 3D2, blz. 35-41, nr. 36, onder 8 en blz. 48-49, nr. 71 en blz. 50, nr. 72).

2.2.2 Huidige situatie

In het noorden van het plangebied ligt het Palaceplein (zie bijlage StAB-3, gebied 7). Voor een indruk van het plein en de omgeving verwijs ik naar de fotos in bijlage StAB-4. Aan de zeezijde van dit plein staat het Palacehotel (ook wel Bouwes-gebouw genoemd). Het Palacehotel is ruim 62 meter hoog. Het huidige hotel is enkel in de onderste lagen van de flat en in de aangrenzende laagbouw gevestigd. De appartementen op de overige verdiepingen zijn in particulier bezit. Voetgangers kunnen onder de aanbouw door lopen naar het Van Fenemaplein en de Boulevard de Favauge. Tussen het Palaceplein en het Van Fenemaplein in ligt het voormalig Dolfinarium (het Dolfirama), dat in 1988 haar deuren sloot.
Het gedeelte van het plein direct voor het Palacehotel is in gebruik als parkeerterrein ten behoeve van het hotel. Verder staan op het plein een zelfbedieningstankstation en een aantal kleine gebouwen waarin horecagelegenheden zijn gevestigd. Aan de zijde van de Van Heemskerckstraat hebben deze horecagelegenheden hun terrassen. Op de kruising van de Van Heemskerckstraat met de Engelbertsstraat staan winkels die aansluiten op de winkels van de Passage die langs de Engelbertsstraat liggen (zij bijlage StAB-4).

Monopole I en Monopole II zijn appartementsgebouwen waarbij bewoners vanaf de balkons en vanuit de ramen van de woonkamers uitzicht hebben op het Palaceterrein, het Palacehotel en op zee. Beide appartementsgebouwen bestaan uit zes woonlagen (zie bijlage StAB-4).
De Van Fenemaflat heeft een hoogte van 25 meter en bestaat uit zeven woonlagen boven de plint waarin winkels en bedrijven gevestigd zijn. De bewoners van deze flat kijken aan de oostzijde uit over de Passage aan de noordzijde over het Palaceplein (zie bijlage StAB-4).

2.2.3 Voorgaande planregeling

In het bestemmingsplan "Zeereep – midden" + partiele herziening 7, vastgesteld op 15 augustus 1967, waren de voorschriften voor het Palacehotel en het Palaceplein opgenomen (zie bijlage StAB-5). In dit plan was de bestemming van het Palacehotel "Bebouwing – klasse VI". Hieronder werd volgens artikel 5

verstaan: gebouwen, opgericht ten dienste van een horecabedrijf met een maximum hoogte van 70 meter (zie bijlage StAB-6, art 5, lid F).

Burgemeester en wethouders waren volgens dit artikel bevoegd om enige uitbreiding ten opzichte van de bebouwingsgrens toe te staan voor de eerste twee bouwlagen van de bebouwing. Vrijstaande bijgebouwen, met uitzondering van kiosken en luifels, waren bij deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast waren op het Palaceplein binnen de bebouwingsstroken de bestemmingen "Bebouwing - klasse V" en "Bebouwing - klasse IV" toegestaan. Deze bebouwing was respectievelijk bestemd voor een zweminrichting en voor een winkel, café-restaurant, vermaakinstelling, kantoor of naar zijn aard gelijk te stellen bebouwing. De hoogte van deze bebouwing mocht niet meer bedragen dan de onderbouw van de naastgelegen "Bebouwing - klasse III" en "Bebouwing - klasse VI" (zie art. 5, lid C en lid D). Het plein rond het Palacehotel had de bestemming "Duinen", waarop niet gebouwd mocht worden (zie art. 8). De overige gronden van het Palaceplein hadden de bestemming "Weg" (zie art. 9).

2.2.4 Nieuwe planregeling

Aan het Palacehotel is in het voorliggende plan de bestemming "Centrum (C4)" en de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied" toegekend (zie stuk 3A, i.c.m. StAB-7). Het hotel mag een maximale bouwhoogte van 62,5 meter hebben. Voor het overige heeft het plein de bestemming "Centrum – Uit te werken (C-U1)" gekregen (zie stuk 3A, i.c.m. StAB-7).

De regels van de bestemming "Centrum (C)" zijn in artikel 3 opgenomen, waarbij de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor het Palacehotel in artikel 3.6.2 staan (zie stuk 3B, art. 3).

In artikel 15.2 is voor de bestemming "Centrum – uit te werken (C-U1)" opgenomen dat de raad verplicht is deze bestemming uit te werken naar de bestemming "Centrum (C)", waarbij drie mogelijke uitwerkingsvarianten zijn aangegeven (zie stuk 3B, art. 15. 2.1). Bij alle drie de uitwerkingsvarianten mag 100% van het Palaceplein bebouwd worden en is het toegestaan dat:

- bij variant 1 de maximale bouwhoogte 23 meter bedraagt en de bouwhoogte aan de zijde van de Engelbertsstraat niet meer mag bedragen dan 14 meter (zie art. 15.2.1, sub b, onder 1);
- bij variant 2 de bebouwing wordt geconcentreerd tot drie bouwblokken met een bouwhoogte van maximaal 42 meter en een maximale oppervlakte per bouwblok van 600 m^2. De hoogte van de bebouwing rondom de drie bouwblokken en aan de zijde van de Van Heemskerckstraat mag maximaal 8 meter bedragen met maximale oppervlaktes van respectievelijk 7.500 m^2 en 2.000 m^2. De bebouwing aan de Van Heemskerckstraat dient grotendeels terugliggend van de weg te worden gesitueerd. Voor de overige bebouwing geldt een maximale hoogte van 4 meter (zie art. 15.2.1., sub b, onder 2);
- bij variant 3 wordt de bebouwing geconcentreerd tot twee bouwblokken van respectievelijk maximaal 85 en 42 meter hoog met een maximale oppervlakte per bouwblok van 600 m^2. Rondom deze bouwblokken is een hoogte van 12 meter toegestaan tot een maximale oppervlakte van 2.500 m^2. Voor de

overige bebouwing geldt een maximale hoogte van 4 meter (zie art. 15.2.1, sub b, onder 3);

Tevens zijn in dit artikel als voorwaarden opgenomen dat een windonderzoek dient te worden verricht, de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie in acht dienen te worden genomen en dat aan de zuidzijde van de Van Heemskerckstraat een trottoir komt van ten minste 8 meter breed (zie art. 15.2.1, sub c, e en g).

2.2.5 Bevindingen

In het onderhavige plan zijn, zoals gezegd drie uitwerkingsvarianten opgenomen die bij maximale invulling 100% bebouwing toestaan. Deze verschillende varianten zijn door appellante vve Monopole II in drie maquettes weergegeven (zie bijlage StAB-8). Ook heeft appellante een berekening overgelegd van de maximale oppervlaktes van de verschillende uitwerkingsvarianten (zie StAB-47)
Hieronder bespreek ik de mogelijke gevolgen van de verschillende varianten voor appellanten.

Uitwerkingsvariant 1

Verweerder stelt dat deze variant overeenkomt met de variant uit het bestemmingsplan van 2007, waaraan destijds goedkeuring is onthouden door de provincie (zie stuk 3D2, nummer 71, onder 3, 4 en 5). Tevens wordt gesteld dat zeezichtlijnen niet kunnen worden gegarandeerd, maar de belangen van omwonenden zullen worden betrokken bij de uitwerking van het Palacegebied.
In de plantoelichting is gesteld dat het Palacegebied een hoogwaardig woonkarakter kan hebben met in de plintlagen ruimte voor horeca en handel (zie stuk 3B, blz. 28 onderste alinea).

Variant 1 van de uit te werken bestemming voor het Palaceplein mag ingevuld worden met 100% bebouwing tot een maximale hoogte van 23 meter. Als voorwaarde is hierbij opgenomen dat de bouwhoogte aan de zijde van de Engelbertsstraat niet meer mag bedragen dan 14 meter (zie stuk 3B, art. 15.2.1, sub b, onder 1).

Ik constateer dat in de planregels geen minimale breedte is bepaald voor de strook bebouwing langs de Engelbertsstraat die een maximale hoogte van 14 meter mag hebben. Het bouwblok dat bij maximale invulling van deze variant ontstaat, kan op een minimale afstand van 16 meter tegenover de gebouwen Monopole I en Monopole II aan de overkant van de Engelbertsstraat worden gebouwd (zie bijlage StAB-8: foto maquette i.c.m. bijlage StAB-4: foto huidige situatie). Dit kan betekenen dat het uitzicht vanuit deze appartementsgebouwen beperkt wordt op dusdanige wijze dat, voor sommige bewoners, alleen de zichtlijn naar zee over de Van Heemskerckstraat blijft bestaan. Voor andere bewoners kan zeezicht totaal verdwijnen.

Ik stel vast dat in de planregels voor de bestemming "Centrum – Uit te werken (C-U1)" geen minimale afstanden tussen bestaande positief bestemde bebouwing en de mogelijk toegelaten bebouwing is opgenomen. Voor de Van Fenemaflat geldt dat aan de noordzijde tegen deze flat aan bebouwing gerealiseerd kan worden tot een hoogte van maximaal 23 meter. Alleen de bovenste woonlaag van de Van Fenemaflat, die 25 meter hoog is, steekt daar boven uit. Indien aan deze zijde van

de Van Fenamaflat een gebouw tot 23 meter hoog wordt gebouwd, zal de daglichttoetreding voor de ramen aan deze zijde van de Van Fenemaflat beperkt worden. Indien er bebouwing ter plaatse van het huidige Dolfirama tot een hoogte van 23 meter gerealiseerd wordt, zal het uitzicht vanuit de woonkamers en vanaf de balkons van de Van Fenemaflat op zee worden gehinderd.

Uitwerkingsvariant 2
Verweerder stelt dat variant 2 en variant 3 zijn opgenomen in het plan, zodat bij de uitwerking rekening gehouden kan worden met de bewoners van Monopole I en II (zie stuk 3D2, blz. 49, nr. 71 onder 3, 4, en 5 en blz. 50, nr. 72, onder 3).
Ook geeft verweerder in de plantoelichting aan dat in de planregels is aangesloten bij de in de Beeldkwaliteitnotitie uitgeschreven uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn, volgens verweerder, via nadere eisen aan uitwerkingen en wijzigingen gekoppeld (zie stuk 3C, blz. 32, onderaan).
In de Beeldkwaliteitnotitie is opgenomen dat het een mogelijkheid is de nieuwe bebouwing te concentreren in meerdere hoogbouwtorens om te voorkomen dat de omliggende panden het zicht op zee verliezen (zie stuk 3H, blz. 51). Verderop in de Beeldkwaliteitnotitie staat; "*Naast het Palacegebouw komen een of twee nieuwe hoge gebouwen als oriëntatiepunten, welke goed zichtbaar zijn vanuit de omgeving en vooral over de boulevard.*" (zie stuk 3H, blz. 55, 2^e kolom).

Ik constateer dat bij uitwerkingsvariant 2 drie bouwblokken met een maximale bouwhoogte van 42 meter zijn toegestaan. Daarbij is het onduidelijk waar hogere bebouwing mag plaatsvinden. Dit heeft tot gevolg dat appellanten niet weten wat de gevolgen van deze plannen zijn voor hun uitzicht op zee. Indien een toren vlak langs de Engelbertsstraat worden geprojecteerd zal het uitzicht op zee vanuit de woningen van Monopole I geheel worden ontnomen. Daarbij neemt de overige bebouwing tot een hoogte van 8 meter het grootste gedeelte van het Palaceplein in beslag, namelijk 9.500 m^2 (7.500 + 2.000 m^2) van de totale oppervlakte van 12.000 m^2 (zie bijlage StAB-47).

Uitwerkingsvariant 3
Verweerder heeft in de Beeldkwaliteitnotitie opgenomen dat: "*In het Palacegebied is een gebouw met een maximale hoogte van 85 meter een optie*" (stuk 3H, blz. 55, onderaan).

Ik stel vast dat deze optie in variant 3 mogelijk is gemaakt. Rondom de twee geprojecteerde torens is bebouwing tot een maximale oppervlakte van 2.500 m^2 met een hoogte van maximaal 12 meter toegestaan. Voor de overige bebouwing geldt evenals bij variant 2 een maximale hoogte van 4 meter (zie art. 15.2.1, sub b, onder 3). Samengevat kan 30% van de bebouwing op het plein hoger worden dan 4 meter.

Ik constateer dat de verschillende opties voor de locatie van de twee torens verschillende beperkingen voor het uitzicht op zee opleveren voor de bewoners van Monopole I en II en van de Van Fenemaflat. Ik beschrijf er twee:

- Het uitzicht op zee vanuit een aantal appartementen van Monopole I en II kan worden belemmerd indien een toren met rondom lagere bebouwing op de hoek

van de Van Heemskerckstraat en de Engelbertsstraat gebouwd wordt. Deze mogelijkheid is niet in de planregels uitgesloten (zie bijlage StAB-9).

- Daarnaast is de mogelijkheid om de torens dicht bij de Van Fenemaflat of zelfs tegen de Van Fenemaflat aan te bouwen, niet uitgesloten. Bij deze optie wordt met name het zicht vanuit de noordzijde van de Van Fenemaflat op zee ontnomen. Indien een toren tegen de Van Fenemaflat wordt aangebouwd, beperkt dit ook het uitzicht voor de bewoners van Monopole I (zie bijlage StAB-9).

Voor wat betreft de beroepsgronden met betrekking tot de mogelijke functies in het uit te werken gebied het volgende.
Verweerder stelt in de toelichting dat het Palacegebied een hoogwaardig woonkarakter kan hebben, waarbij in de plintlagen ruimte is voor horeca en handel (zie stuk 3C, blz. 26, onderste alinea). In de Beeldkwaliteitnotitie wordt gesproken over combinatie van wonen met functies zoals hotelfunctie en wellness. De route van het station naar het strand kan worden ingevuld als winkelpassage (zie stuk 3H, blz. 59, laatste alinea). Verder is in de Beeldkwaliteitnotitie voor het gehele plangebied een bouwprogramma opgenomen op bladzijde 11, maar hierbij is geen uitsplitsing naar deelgebied gemaakt.

Ik stel vast dat in de planregels binnen de bestemming "Centrum – Uit te werken (C-U1)" geen randvoorwaarden of beperkingen ten aanzien van de verschillende functies zoals wonen, detailhandel of kantoren zijn opgenomen (zie stuk 3C, art. 15.1). Noch is een maximum gesteld voor het aantal te realiseren woningen binnen dit gebied. Het is dus mogelijk het gehele gebied in te richten met bijvoorbeeld alleen woningen of kantoren.

2.3 Van Fenemaplein

2.3.1 De geschillen

Appellanten bewoners Van Fenemaplein e.a. (1G) en Bureau Van Vliet B.V. en anderen (1I) (verder te noemen: Van Vliet e.a) maken bezwaar tegen de aanduiding "parkeergarage (pg)" die aan de gronden van het Van Fenemaplein – Zeezijde is toegekend.
De mogelijkheid die het plan biedt om de parkeergarage te vergroten tot aan de bebouwing van de Van Fenemaflat kan er toe leiden dat de winkels en bedrijven die hier gevestigd zijn geen daglichttoetreding meer hebben.
De bewoners Van Fenemaplein e.a. achten het niet wenselijk dat hun balkons dan rechtstreeks aansluiten op het verblijfsgebied dat op het dak van de parkeergarage ligt.
Appellanten wensen eveneens dat de garageboxen die in de bestaande parkeergarage zijn gevestigd expliciet worden bestemd. Tevens staat artikel 9.2.1 kleinschalige kiosken toe op het dak van de parkeergarage. Dit is volgens appellanten in strijd met de Beeldkwaliteitnotitie en de erfpacht-overeenkomst van de gagarageboxen. Daarbij is deze optie volgens hen ook niet in de Beeldkwaliteitnotie opgenomen, waarin juist gesproken wordt over het toelaten van het duinlandschap in het gebied. Appellanten vinden de bouwmogelijkheden van de vier kiosken op het dak van de parkeergarage niet kleinschalig.

Voor de gronden van de Passage maken appellanten bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid in artikel 9.5 van de planregels waarin een parkeervoorziening onder nieuw maaiveld van de Passage mogelijk wordt gemaakt. De eerste verdieping van de Van Fenemaflat waarin nu winkels en bedrijven zijn gevestigd, komt dan onder dit nieuwe maaiveld te liggen. Appellanten geven aan dat hierover geen overleg is geweest met de bewoners en eigenaars van de bedrijfspanden.
Daarnaast maakt het plan nieuwbouw van woningen langs de Engelbertsstraat rechtstreeks mogelijk. De huidige winkels die daar nu gevestigd zijn, zijn dus wegbestemd en het is volgens appellanten niet duidelijk op welke hoogte de openbare ruimte kan komen te liggen. Reeds nu is het hoogteverschil tussen de entree van de Passageflat en de Engelbertsstraat 3,5 meter. Appellanten vragen zich af of deze bestemming uitvoerbaar is.

Voor het standpunt van verweerder verwijst ik naar het Verweerschrift van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort (zie stuk 4, blz. 6, boven aan) en naar het "Advies van de hoorcommissie, ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard" van 2 september 2009 (zie stuk 3D2, blz. 35-41, nr. 36, onder 5, 7, 11, 12 en blz. 43, nr. 40).

2.3.2 Huidige situatie

Ten zuiden van het Palaceplein ligt het Van Fenemaplein; dit plein is opgesplitst in zeezijde en dorpszijde, waarbij de dorpszijde ook bekend staat als de Passage (zie StAB-3, gebied 5 en 6). De Van Fenemaflat vormt de grens tussen de twee delen van het plein.
Het Van Fenamaplein wordt aan de westzijde begrensd door de Boulevard De Favauge, aan de noordzijde door het voormalig Dolfirama en aan de oost- en zuidzijde door respectievelijk de Van Fenemaflat, de Passageflat en de Schuitengatflat[5]. Deze drie flats bestaan voornamelijk uit koopappartementen. Onder in de plint van de Van Fenemaflat zijn winkels en bedrijven gevestigd die zowel vanaf de Passage als vanaf het Van Fenemaplein toegankelijk zijn. De Van Fenemaflat heeft boven de begane grond, waar de winkels gevestigd, zijn nog zeven woonlagen. De Schuitengatflat heeft zes woonlagen en de Passageflat heeft elf woonlagen.

Het Van Fenemaplein - Zeezijde ligt voor een deel op het dak van de parkeergarage. Het plein op het dak van de parkeergarage is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers (zie bijlage StAB-10). Op dit plein is thans geen bebouwing aanwezig. De bewoners van de Van Fenemaflat, de Passageflat en de Schuitengatflat hebben vrij uitzicht over dit plein en op zee. In de parkeergarage zijn garageboxen voor de bewoners en winkeliers uit de buurt gesitueerd. Deze afsluitbare boxen worden zowel voor het parkeren van auto's als voor opslag gebruikt (zie bijlage StAB-10). De ingang van de parkeergarage is voor auto's bereikbaar vanaf de Engelbertsstraat via het Van Fenemaplein aan de westzijde van de Van Fenemaflat. Tevens liggen tussen de Van Fenemaflat en de parkeergarage, op straat niveau, openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de bedrijven die in de voet van de Van Fenemaflat gevestigd zijn.

---

5 De Schuitengatflat heet officieel Résidence d'Orange (zei stuk 1G, blz. 1).

De winkels aan de Passage zijn alleen voor voetgangers vanaf het Palaceplein en vanaf de Engelbertsstraat, bij de entree van de Passageflat, te bereiken. De rij winkels langs de Engelbertsstraat/ Passage bestaat uit één bouwlaag.

2.3.3 Nieuwe planregeling

Aan de gronden van het Van Fenemaplein – zeezijde zijn in het voorliggende plan de bestemmingen "Verkeer (V)" en "Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)" met de aanduiding "parkeergarage (pg)" toegekend (zie stuk 3A, i.c.m. bijlage StAB-11).

De voor "Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor (langzaam) verkeersvoorzieningen, kiosken (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage (pg)") terrassen en parkeervoorzieningen. Voor de parkeervoorzieningen is als voorwaarde opgenomen dat een gebouwde parkeervoorziening onder het nieuwe maaiveld alleen is toegestaan op de op de plankaart met "parkeergarage (pg)" aangeduide gronden (zie stuk 3B, artikel 9.1, sub c). Ter plaatse van deze aanduiding mag een parkeervoorzieningen in de vorm van een parkeergarage met een maximale bouwhoogte van 4 meter met daarboven een verblijfsgebied worden gebouwd (zie art. 9.2.1, sub a).
Tevens mogen volgens artikel 9.2.1, sub b, op deze parkeergarage 4 kiosken worden gebouwd, met een oppervlakte van maximaal 150 m^2 en een hoogte tot 4 meter per kiosk.
Volgens artikel 9.4, sub b, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het toestaan van maximaal 5 kiosken langs de boulevard. Elk van deze kiosken mag een maximale oppervlakte van 100 m^2 met een hoogte van maximaal 4 meter bedragen (zie art. 9.4, sub b).

De voor "Verkeer (V)" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, langzaam verkeersvoorzieningen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat een parkeervoorziening in de vorm van een parkeerdek uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – parkeerdek (sba-pd)" (zie stuk 3B, art. 8.1, sub a t/m h). In artikel 8.1, sub g is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding "garage (ga)" de gronden tevens zijn bestemd voor garageboxen. In artikel 8.2 zijn de specifieke bouwregels ten aanzien van de aanduidingen "specifieke vorm van verkeer – parkeerdek (sba-pd)" en "garage (ga)" opgenomen.

De bestemming "Wonen (W2)" is aan de Van Fenemaflat, Schuitengatflat en Passageflat toegekend. Daarbij zijn voor de gronden van de Van Fenemaflat de aanduidingen "detailhandel (dh)", "dienstverlening (dv)", "kantoren (k)" en "parkeergarage (pg)" opgenomen. De rij winkels langs de Engelbertsstraat is bestemd als "Wonen (W1-2)".
Aan de gronden van de Passage met de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)" is de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied" toegekend. De raad is bevoegd op deze gronden de bestemming te wijzigen met dien verstande dat een parkeervoorziening onder nieuw maaiveld kan worden gerealiseerd en de hoogte van het nieuwe maaiveld voor deze parkeervoorziening dient aan te sluiten op de verdiepingsvloer van de tweede bouwlaag (zie stuk 3B, art. 9.5).

2.3.4 Bevindingen

Parkeergarage
Verweerder stelt dat de erfpachtovereenkomsten tussen 2013 en 2017 aflopen (zie bijlagen StAB-12 en StAB-13). De gemeente krijgt dan weer de beschikking over de gronden. Op dit moment wordt alleen onderhandeld over een nieuw erfpachtcontract voor de te handhaven woongebouwen (zie stuk 4, blz. 5, 5e aandachtsstreepje en bijlage StAB-13, punt 4).
Verweerder heeft in de Beeldkwaliteitnotitie opgenomen dat de huidige parkeergarageboxen op de begane grond en in de kelder van de Van Fenemagarage vooralsnog gehandhaafd blijven (zie stuk 3H, blz. 51, 2e kolom, 1e punt en blz. 63, 2e kolom, 2e punt).
Daarnaast geeft verweerder aan dat in het vorige bestemmingsplan eveneens kiosken op het dak van de parkeergarage aan het Burgemeester van Fenemaplein toegestaan waren (zie stuk 3D2, blz. 35-41, nr. 36, onder 11).

Voordat ik de erfpachtovereenkomsten en het voorheen geldende plan bespreek, ga ik in op de aanduiding "parkeergarage (pg)" zoals deze op de planverbeelding en in de planregels is opgenomen.
Ik constateer dat de aanduiding "parkeergarage (pg)" op de planverbeelding zowel over de bestemming "Verkeer (V)" als de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)" is gelegd (zie stuk 3A, i.c.m. StAB-11). De aanduiding "parkeergarage (pg)" komt evenwel niet voor in de bestemmingsregels van de bestemming "Verkeer (V)" (zie stuk 3B, art. 8). Voor zover de gemeente hier een parkeergarage wil realiseren maakt het plan dit mijns inziens niet mogelijk.
Tevens stel ik vast dat de planregels zoals deze in onderhavig plan zijn opgesteld de bestaande garageboxen, binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)" met de aanduiding "parkeergarage (pg)", niet uitsluiten (zie art. 9). In hoeverre deze garageboxen ook als zodanig in de toekomst gehandhaafd zullen blijven, valt buiten het kader van het bestemmingplan.

Ten aanzien van de mogelijke bebouwing op het dak van de parkeergarage stel ik vast dat de regels van onderhavig plan maximaal vier kiosken met een gezamenlijke oppervlakte van 600 m^2 toe staan op het dak van de parkeergarage (zie art. 9.2, sub b). Het gedeelte van het Van Fenemaplein op het dak van de parkeergarage heeft een oppervlakte van ongeveer 5.400 m^2 (90 bij 60 meter). Het is mogelijk dat deze vier kiosken aaneengesloten geplaatst worden en dat ze het uitzicht van de bewoners vanuit de Van Fenemaflat op zee hinderen (zie bijlage StAB-14). Daarnaast maakt het plan het mogelijk dat burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het plaatsen van maximaal 5 kiosken langs de boulevard ter hoogte van het Van Fenemaplein.

Voor wat betreft de erfpachtovereenkomsten, welke in de jaren zestig zijn opgesteld, het volgende. De overeenkomsten zijn geldig voor de duur van 50 jaar, met de mogelijkheid van verlenging na die termijn, tenzij het gemeentelijke belang zich daartegen verzet (zie bijlage StAB-15, zie raadsvoorstel, nummer 156, blz. 2, d.d. 12 december 1962).

Bijgevoegde erfpachtovereenkomst, welke door appellanten is overhandigd, is ingegaan op 1 juni 1967 (zie StAB-15). In artikel 3.c. van deze overeenkomst is opgenomen dat de plaatsing van opstallen of voorwerpen op het dak van de ondergrondse garage de erfpachters niet is toegestaan tenzij door burgemeester en wethouder toestemming is verleend. Onder 3.d. is opgenomen dat de gemeente het recht heeft opstallen en voorwerpen te plaatsen op het dak van de garage, die naar haar mening uit de bestemming voortvloeien. Als voorbeelden worden genoemd: een kiosk, een paviljoen en een theehuis. Daarbij is onder 3.d.1 bepaald dat het plaatsen van bedrijfsmatig uitgeoefende consumptieve bedrijven niet zal geschieden dan met toestemming van de erfpachters. Tevens zal de gemeente geen toestemming verlenen voor de plaatsing van bouwwerken op het plein met een hoogte boven de 4 meter (zie bijlage StAB-15, zie erfpachtovereenkomst, onder 3.d.3.).

Voor wat betreft de opmerking van de gemeente inzake toegestane bebouwingsmogelijkheden op het plein op de parkeergarage, zoals opgenomen in het voorgaande plan, merk in het volgende op.
In het voorgaande bestemmingsplan "Zeereep – midden" + partiele herziening 7, waren de voorschriften voor het Van Fenemaplein opgenomen (zie bijlage StAB-5). Aan de gronden van de huidige parkeergarage was de bestemming "Garage" toegekend. De bebouwing moest worden ingericht voor autostalling en mocht uit één bouwlaag bestaan. Burgemeester en wethouders waren bevoegd om toe te staan dat op het dakterras van de garage kiosken, luifels en kleine bouwwerken met een maximum hoogte van vier meter konden worden opgericht (zie bijlage StAB-6, art. 6).

Ik stel vast dat op het Van Fenemaplein thans geen bebouwing is gesitueerd, maar dat het voorheen geldende bestemmingsplan en de erfpachtovereenkomst bebouwing in de vorm van bijvoorbeeld kiosken en theehuizen tot een hoogte van 4 meter onder voorwaarde toestond. In het onderhavig plan worden deze kiosken ook mogelijk gemaakt. Het plan geeft echter geen beperkingen ten aanzien van de afstand tot de bestaande bebouwing of tot elkaar en kunnen. Het plaatsen van kiosten aan de Boulevard of op het Van Fenamaplein kan het vrije uitzicht vanuit de Van Fenemaflat en de Schuitengatflat beïnvloeden.

Passage
Ten aanzien van bedrijven en winkels aan de Passage heeft verweerder in de Beeldkwaliteitnotitie gesteld dat de aanwezige commerciële functies in de Van Fenemaflat vooralsnog gehandhaafd blijven. Voor de huidige functies wordt uitgegaan van een verdeling tussen horeca en winkels en zakelijke dienstverlening. Langs de Engelbertsstraat mogen woningen worden gebouwd (zie stuk 3H, blz. 59, 2e alinea). Ook de erfpachtcontracten voor de winkels en bedrijven die onder in de Passageflat gevestigd zijn lopen binnen de planperiode af aldus verweerder.

Ik stel vast dat de toegekende bestemming aan de gronden van de rij winkels langs de Engelbertsstraat "Wonen (W1-2)" is. Hiermee zijn deze winkels wegbestemd (zie stuk 3C, art. 11.1). De winkels en bedrijven in de plint van de Van Fenemaflat zijn positief bestemd door middel van bestemming "Wonen (W2)"

met de aanduidingen "detailhandel (dh)", "dienstverlening (dv)", "kantoren (k)" (zie art. 12.1).

Ik constateer dat de raad de mogelijkheid heeft de bestemming voor de gronden van de Passage met de bestemming "Verkeer (V)" en de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied" te wijzigen in een willekeurige andere bestemming, mits daaronder een parkeervoorziening gerealiseerd kan worden. Hierbij is als voorwaarde opgenomen dat de hoogte van het nieuwe maaiveld dient aan te sluiten op de verdiepingsvloer van de tweede bouwlaag. De planregels maken niet duidelijk hoe de toegang tot de positief bestemde winkels en bedrijven en de entree van de Passageflat gewaarborgd blijft. De winkels en bedrijven die onder de Van Fenamaflat zijn gevestigd komen na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid namelijk onder het nieuwe maaiveld te liggen. Mijns inziens zijn na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de winkels en bedrijven onder de Van Fenemaflat wegbestemd, omdat het niet mogelijk is om na de bouw van de parkeervoorziening op deze locatie hier een bedrijf of winkel te runnen.

2.4 De Favaugeplein

2.4.1 De geschillen

Bewoners Van Fenemaplein e.a. (1G) maken bezwaar tegen de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.3 "Fauvageplein"[6]. Deze wijzigingsbevoegdheid staat toe dat 45% van het oppervlak mag worden bebouwd, tot een maximum hoogte van 24 meter. Omdat het niet duidelijk waar deze mogelijke bebouwing gerealiseerd zal worden kan het uitzicht op zee vanuit de Schuitengatflat en de Passageflat verstoord worden. Ook laten de door appellanten bijgevoegde schetsen, waarin de hoogbouw is geprojecteerd, zien dat de bezonning van ongeveer 75 appartementen in eerder genoemde flats, in de periode van september tot en met mei, wegvalt (zie stuk 1G, bijlage productie C, blz. 3, punt 4 en bijgehorende productie 3).

Appellanten maken bezwaar tegen de voorwaarde uit artikel 23.3 dat het initiatief tot wijziging vanuit een collectief particulier opdrachtgeversschap (CPO) moet komen. Zij stellen dat daarmee de belangen van appellanten buiten spel worden gezet ten behoeve van de initiatiefnemers.
Tevens sluit de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.4 "Detailhandel (DH)" de wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.3 die ook over deze bestemming heen is gelegd, niet uit. De gevolgen hiervan zijn niet te overzien, aldus appellanten.

De genoemde wijzigingsbevoegdheid maakt het eveneens mogelijk om na toepassing van artikel 8.2.1, sub b, een parkeervoorziening te realiseren tot een hoogte van maximaal 4 meter. Dit zou een ophoging van 8 meter betekenen. Op dit nieuwe maaiveld kan vervolgens de nieuwe bebouwing gerealiseerd worden. De bedoeling van de gemeente is hier volgens appellanten niet duidelijk.

---

6 In de planregels is De Favaugeplein als kop gebruikt. Navraag bij de gemeente leerde dat het De Favaugeplein bedoelt werd.

Voor het standpunt van verweerder verwijst ik naar het Verweerschrift van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort van 17 maart 2010 (zie stuk 4, blz. 6) en naar het "Advies van de hoorcommissie, ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard" van 2 september 2009 (zie stuk 3D2, blz. 35-41, nr. 36, onder 8, 9, en 10).

2.4.2 Huidige situatie

Het De Favaugeplein ligt in het midden van het plangebied. Het plein is ingericht als openbare parkeerplaats (zie StAB-3, gebied 4). Voor een indruk van het De Favaugeplein en de omgeving verwijs ik naar de foto's in bijlage StAB-16. Het plein wordt aan alle zijden omringd door bebouwing. Aan de noordzijde staan de Schuitengatflat en een supermarkt. Aan de oostzijde langs de Engelbertsstraat staan tien zogenaamde duplexwoningen uit de jaren 50. Aan de west- en oostzijde van het plein staan portiekwoningen uit de wederopbouwperiode met vier bouwlagen. Op de zuidwestelijke hoek van het plein aan de boulevard staat de Rotondeflat met 13 verdiepingen boven de begane grond. Op de begane grond is een restaurant gevestigd. Het plein is met de auto bereikbaar vanaf het Schuitengat en vanaf de Engelbertsstraat ter hoogte van het Badhuisplein. Het De Favaugeplein is voornamelijk als parkeerterrein ingericht.
De meeste portiekwoningen op de grens met het Badhuisplein zijn inmiddels door de gemeente opgekocht. Overige woningen en gronden aan het plein zijn in particulier bezit.

2.4.3 Nieuwe planregeling

De meeste woningen aan het De Favaugeplein hebben de bestemming "Wonen (W1-2)" toegekend gekregen en zijn daarmee positief bestemd. De portiekwoningen aan de zuidzijde van het plein zijn in de bestemming "Centrum – uit te werken (C-U2)" opgenomen.
Aan de gronden van de woningen aan de zeezijde, de supermarkt en het De Favaugeplein is een algemene wijzigingsregeling aangeduid "wro-zone – wijzigingsgebied 3". In artikel 23.3 "Favaugeplein" is opgenomen dat bestemmingen van de gronden met de aanduiding "wro-zone – wijzigingsbevoegdheid (3)" gewijzigd kunnen worden in de bestemmingen "Wonen (W1-2)" en "Verkeer (V)".
Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het tevens mogelijk dat onder het nieuwe maaiveld een parkeervoorziening kan worden gebouwd bestaande uit maximaal één bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 4 meter onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit in acht wordt genomen (zie stuk 3B, art. 23.3, sub g).
Als voorwaarde is in artikel 23.3, sub c opgenomen: *"het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 45% met dien verstande, dat de parkeervoorziening voor 100% mag worden bebouwd"* (zie stuk 3B, blz. 102). Daarbij mogen de hoofdgebouwen tot een maximale oppervlakte van 1.100 m^2 een maximale bouwhoogte van 24 meter hebben en mogen de overige hoofdgebouwen niet hoger zijn dan 17 meter (zie art. 23.3, sub d). Indien een grotere oppervlakte dan 1.100 m^2 bebouwd wordt tot een hoogte van maximaal 24 meter, dan mag de gemiddelde bouwhoogte van alle hoofdgebouwen in het gebied niet meer bedragen dan maximaal 18 meter (zie art. 23.3, sub e).

Op de planverbeelding is bij de bestemming "Verkeer (V)" de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – parkeerdek (spa-pd)" opgenomen.
Uit de planregels blijkt dat ter plaatse van de aanduiding "parkeerdek" een parkeerdek mag worden gebouwd met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter en waarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht dient te worden genomen (zie stuk 3B, art. 8.2.1, sub b). Ik neem aan dat met de aanduidingen "specifieke vorm van verkeer – parkeerdek" in artikel 8.1, sub c, en "parkeerdek" in artikel 8.2, sub b, de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – parkeerdek (spa-pd)" wordt bedoeld, zoals deze op de planverbeelding is opgenomen.

Voor de gronden met de bestemming "Detailhandel (DH)" geldt dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter is. Daarbij is in artikel 4.4 opgenomen dat de raad bevoegd is de bestemming te wijzigen in "Wonen (W2)", waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 11 en 14 meter. Het bouwvlak moet in het wijzigingsplan op de plankaart worden aangegeven (zie stuk 3B, art. 4.4).

2.4.4 Bevindingen

Maximale bouwhoogten

Ten aanzien van de mogelijke bebouwing stelt verweerder dat in het wijzigingsplan gekeken zal worden in hoeverre zichtlijnen daadwerkelijk worden beperkt. Overigens bestaat er voor betrokkenen geen recht op uitzicht en waren hogere bouwhoogten reeds mogelijk op basis van de bouwverordening, aldus verweerder (zie stuk 4, blz. 6).

Voor de gronden gelegen ten zuiden van de Schuitengatflat is in het verleden geen bestemmingsplan vastgesteld. Voor deze gronden gold de Bouwverordening. In de Bouwverordening van de gemeente, van 30 mei 2006, was opgenomen dat:

1. De hoogte van een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet meer mocht bedragen dan 15 meter.
2. Indien het bouwwerk aan meer dan één weg grensde en deze wegen op verschillende hoogten lagen, gold de hoogte ten opzichte van de laagst gelegen weg (zie bijlage StAB-17, art. 2.5.24).

Voor de gronden ten zuiden van de Schuitengatflat merk ik het volgende op. De op de planverbeelding aangeduide bouwhoogte bij de bestemming "Wonen (W1-2)" is maximaal 11 meter. Na toepassing van de wijzigingsregeling in artikel 23.3, is bebouwing op een afstand van 15 meter ten zuiden van de Schuitengatflat tot een hoogte van 24 meter mogelijk. Indien de maximale hoogte op deze locatie wordt gerealiseerd zal dit van invloed zijn op het uitzicht vanuit de Schuitengatflat en op bezonning van de onderste verdiepingen van de Schuitengatflat en de Passageflat.

Voor wat betreft de wijzigingsbevoegheden voor de gronden met de bestemming "Detailhandel (DH)" merk ik het volgende op.
De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.4 staat een maximale bouwhoogte van 14 meter toe. Hierbij wordt de bestemming tevens gewijzigd in "Wonen (W2)". Daarentegen staat de algemene wijzigingsregel in artikel 23.3, sub d, een

maximale bouwhoogte van 24 meter toe. De wijzigingsbevoegdheid binnen de regels van de bestemming "Detailhandel (DH)" (zie art. 4.4) sluit toepassing van de algemene wijzigingsregeling, aangeduid met "wro-zone - wijzigingsgebied (3)" niet uit (zie art. 23.3).
Echter indien eerst de algemene wijzigingsregeling wordt toegepast voor de gronden met de bestemming "Detailhandel (DH)" vervalt deze bestemming, omdat deze moet worden gewijzigd in de bestemming "Wonen (W1-2)" of "Verkeer (V)". De wijzigingsbevoegdheid onder de bestemming "Detailhandel (DH)" kan dan vervolgens niet meer worden toegepast.
Samengevat bepaalt de volgorde van toepassing van de hiervoor genoemde wijzigingsregels wat de maximale bouwhoogte voor de gronden met thans de bestemming "Detailhandel (DH)" kan worden.

Mijns inziens belemmert hoogbouw op deze locatie niet het zicht op zee vanuit de Schuitengatflat. Hoogbouw op de gronden van de huidige supermarkt is wel van invloed op de bezonning van de eerste 7 à 8 verdiepingen van de Passageflat.

Parkeerdek
In reactie op de bezwaren van appellanten ten aanzien van het parkeerdek geeft verweerder aan dat van twee gebouwde parkeerlagen geen sprake kan zijn, omdat de maximum bouwhoogte van 4 meter is opgenomen in de planregels. Het parkeerdek dient derhalve na realisering als nieuw maaiveld te worden beschouwd (zie stuk 4, blz. 7, eerste alinea).
In de Beeldkwaliteitnotitie heeft verweerder de optie voor het parkeren op het De Favaugeplein als volgt verwoord:"*In het gebied tussen de bestaande en de nieuwe bebouwingsranden is ruimte om op maaiveld te parkeren, eventueel onder een dek en optioneel op een dek*" (zie stuk 3D, blz. 2e kolom, 1e punt).

Voor wat betreft de mogelijkheden voor het realiseren van een parkeerdek op de gronden van het De Favaugeplein merk ik het volgende op.
De bestemming "Verkeer (V)" en de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - parkeerdek (sba-pd)" maakt rechtstreeks een parkeerdek mogelijk tot een maximale hoogte van 4 meter op de gronden van het De Favaugeplein (zie stuk 3C, art 8.1, sub c). In bijgevoegde bijlage heb ik doormiddel van een dwarsdoorsnede geïllustreerd hoe dit er uit zou kunnen zien (zie bijlage StAB-18, tekening b).
De algemene wijzigingsregeling in artikel 23.3, sub g, maakt ook een parkeerdek mogelijk, maar dan onder nieuw maaiveld met een hoogte van 4 meter (zie StAB-18, tekening c en c2). Aan de hoogte of diepte van het nieuwe maaiveld worden geen beperkingen gesteld in de planregels.
De planregels van artikel 23.3 en artikel 8 sluiten elkaar niet uit. Het is dus mogelijk eerst gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.3, sub g, waarbij een parkeerdek onder het nieuwe maaiveld wordt gerealiseerd en waarbij aan die gronden wederom de bestemming "Verkeer (V)" met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - parkeerdek (sba-pd)" wordt toegekend. Vervolgens kan artikel 8.2.1, sub b, worden toegepast, zodat aldaar, op het nieuwe maaiveld, een parkeerdek gebouwd wordt met een maximale hoogte van 4 meter (zie bijlage StAB-18, tekening d).

Samengevat bepaalt de volgorde van het toepassen van de hiervoor genoemde wijzigingsregels het aantal parkeerdekken en de maximale hoogte van dit bouwwerk dat gerealiseerd kan worden op de gronden met thans de bestemming "Verkeer (V)" en de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – parkeerdek (sba-pd)".

2.5 Omgeving Vuurboetstraat

2.5.1 De geschillen

De heer M.A.P. Sauveplanne (1A) maakt bezwaar tegen de opsomming van de mogelijke functies die artikel 23.2.1. voor het gebied Vuurboetstraat toestaat. De wijzigingsbevoegdheid is te ruim geformuleerd en biedt derhalve onvoldoende rechtszekerheid, aldus appellant.

Voor het standpunt van verweerder verwijs ik naar het Verweerschrift van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort van 17 maart 2010 (zie stuk 4, blz. 1) en naar het "Advies van de hoorcommissie, ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard" van 2 september 2009 (zie stuk 3D2, blz. 13, nr. 25).

2.5.2 Huidige situatie

In het zuiden van het plangebied liggen de gronden die Omgeving Vuurboetstraat genoemd worden (zie bijlage StAB-3, het gebied dat met een * gemarkeerd is). Appellant Sauveplanne woont aan de Thorbeckestraat 12 te Zandvoort; de achterkant van zijn woning grenst aan de Vuurboetstraat.
De Vuurboetstraat wordt voornamelijk gekenmerkt door schuren, garageboxen en achtertuinen die er aan gelegen zijn (zie bijlage StAB-19). De Vuurboetstraat is met de auto van zowel de noordzijde als van de zuidzijde vanaf de Thorbeckestraat bereikbaar.

De noordzijde van dit gebied wordt begrensd door het voormalige Strandhotel. Dit hotel wordt thans gebruikt voor wonen. Aan de westzijde langs de Boulevard Paulus Loot staan vijf bouwblokken, waarvan het meest noordelijke bouwblok een hotel is en in het meest zuidelijke bouwblok horeca is gevestigd. Aan de zijde van de Thorbeckestraat staan vier woonblokken met een hoogte van 11 meter, drie woningen in deze blokken zijn in gebruik als pension. Voor een indruk van de omgeving verwijs ik naar de foto's in bijlage StAB-19.

2.5.3 Nieuwe planregeling

De gronden aan de Vuurboetstraat zijn positief bestemd en hebben de bestemmingen "Wonen (W2)", "Tuin (T)", "Centrum (C1)", "Centrum (C3)" en "Horeca (H)" gekregen (zie stuk 3A i.c.m. bijlage StAB-20). Tevens zijn deze gronden, met uitzondering van de gronden met de bestemming "Horeca (H)" en "Centrum (C3)", aangeduid met "wro zone-wijzigingsgebied (2)".
De raad is bevoegd de gronden, met de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied (2)", te wijzigen in een bestemming "Woongebied (WG)" (zie stuk 2B, art. 23.2.1). Het gebruik van de gronden kan worden gewijzigd in wonen, horeca, wellness, parkeren, langzaam verkeersvoorzieningen, verbindingsweg voor hulp- en reinigingsdiensten, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen en water en

bijbehorende voorzieningen (zie art. 23.2.1 sub a t/m j). Voor het horecagebruik is bepaald dat alleen horecabedrijven van categorie A en B zijn toegestaan (zie art. 23.2.1, sub b).
Binnen de bestemmingen "Horeca (H)" en "Centrum (C3)" zijn specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen (zie art. 5.4 en art. 3.6).

2.5.4 Bevindingen

Navraag bij verweerder leerde dat met het woord "gebruik" in artikel 23.2.1 de doeleindenomschrijving van de bestemming bedoeld werd.
Verweerder stelt dat de gemeenteraad heeft besloten dat zoveel mogelijk flexibiliteit in het bestemmingsplan dient te worden vastgelegd, om herstructurering en verbetering mogelijk te maken (zie stuk 3D2, blz. 13, nr. 25).

Ik constateer dat het plan het mogelijk maakt, dat het hele gebied met de aanduiding "wro zone - wijzigingsgebied (2)" gewijzigd word in de bestemming "Woongebied (WG)". Als voorwaarde is hierbij opgenomen dat 30% van de totale oppervlakte van het gebied door hoofdgebouwen in beslag mag worden genomen (zie art. 23.2.2, sub c). Deze gronden zijn na een wijziging bestemd voor het gebruik zoals dit in artikel 23.2.1. sub a tot en met j is opgesomd. Het artikel stelt echter geen beperkingen aan het percentage voor de verschillende doeleinden of aan de verhouding tussen de functies. In theorie kan dus het gehele gebied gebruikt worden voor bijvoorbeeld "wellness", "horeca" of "wonen". Aangezien alle gronden bij verschillende eigenaren in particulier bezit zijn, lijkt het mij niet aannemelijk dat een van deze ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar zal plaatsvinden.

2.6 Watertoren

2.6.1 De geschillen

Appellanten Watertoren Zandvoort C.V. en haar beherend vennoot Zandvoort Beheer B.V. (verder te noemen: WZCV) (1B) zijn eigenaars van de kadastrale percelen Zandvoort, sectie C, nummers 5486, 6447 en 6520 (zie bijlage StAB-21).
Appellanten zijn het niet eens met de bestemmingen die aan hun gronden zijn toegekend. Het bestemmingvlak rond de watertoren is te eng begrensd en de ontwikkelmogelijkheden van de aanliggende gronden zijn te beperkt. De toegekende bestemming "Woongebied (WG1-2)" beperkt de ontwikkelmogelijkheden voor de WZCV ten opzichte van het voorheen geldende planologische kader. Ook wijkt de bestemming "Centrum (C2)" af van het amendement van 8 mei 2007, aldus appellanten (zie stuk 1B, bijlage 3).
De gemeente houdt zich, volgens appellanten, niet aan de gemaakte afspraken. Deze afspraken zijn vastgelegd in de koopovereenkomst tussen WZCV en de gemeente (zie stuk 1B, bijlage 1). Volgens appellanten heeft de gemeente voorafgaand aan de vaststelling van dit plan geen structureel overleg met de WZCV gevoerd over de invulling van dit plan ten behoeve van de herontwikkeling voor de watertoren.

Tot slot voldoet de toegekende wijzigingsregeling in artikel 23.1 niet aan de wensen van de WZCV. De mogelijkheid om een gebouw tot een hoogte van 28 meter op enkele meters afstand van de watertoren te bouwen achten appellanten niet wenselijk. Ook achten zij dit in strijd met de eerder genoemde afspraken.
De overige bezwaren van appellanten WZCV worden in de hoofdstukken 3 en 4 behandeld.

Voor het standpunt van verweerder verwijs ik naar het Verweerschrift van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort (zie stuk 4, blz. 1-3) en naar het "Advies van de hoorcommissie, ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard" (zie stuk 3D2, blz. 28-25, nr. 28, onder 6, 14 en 20).

2.6.2 Huidige situatie

In het zuiden van het plangebied ligt, aan de voet van de watertoren, het Watertorenplein (zie bijlage StAB-3, gebied 2). De watertoren markeert het zuidelijke deel van het plangebied Middenboulevard. Binnen een straal van ongeveer 200 meter van de watertoren staan geen andere hoge gebouwen; de Rotondeflat is het dichtstbijzijnde hoogste gebouw in de buurt. De huidige voetprint van de watertoren is circa 250 m^2.

De watertoren is thans niet meer als zodanig in gebruik. Voorheen heeft bovenin de watertoren een restaurant gezeten, dat sinds enkele jaren is gesloten op last van de brandweer. Onder in de voet van de watertoren bevindt zich het kantoor van de WZCV. Aan de zuidkant van de watertoren, aan de Marisstraat, staan een villa bestaande uit één bouwlaag met kap, die ook in eigendom is bij de WZCV (zie bijlage StAB-21). Appellanten hebben de watertoren in 2005 van de gemeente gekocht (zie stuk 1B, bijlage 1).

Ten noorden van de watertoren ligt het Watertorenplein dat enkele meters lager ligt dan het duin waarop de watertoren staat. Dit hoogteverschil is overbrugd met een kademuur. Het Watertorenplein is in gebruik als openbaar parkeerterrein. Tevens is op dit plein een benzinestation gevestigd. De gronden van dit plein zijn, zoals gezegd, niet in eigendom bij de WZCV. Voor een indruk van de Watertoren en omgeving verwijs ik naar de foto's in bijlage StAB-39.

2.6.3 Voorgeschiedenis

In 1952 is de huidige watertoren opgericht. De watertoren is sinds 1991 niet meer in gebruik voor het regelen van waterdruk.
In 1999 kreeg de toren de status gemeentelijk monument.
In 2001 is er brand geweest boven in de watertoren. Dit heeft er toe geleid dat er een nieuw dak op de toren werd geplaatst. Verdere verbetering en onderhoud van de toren bleek een grote kostenpost.

In 2005 is door de gemeente besloten de watertoren te verkopen (zie StAB-22). Op 9 augustus 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders de watertoren onder voorwaarden verkocht aan de WZCV (zie stuk 1B, bijlage 1). In bijgevoegde koopovereenkomst zijn afspraken opgenomen over voorwaarden ten aanzien van de herontwikkeling en samenwerking tussen de gemeente en de WZCV (zie stuk 1B, bijlage 1, art. 3.1).
In 2007 was het bestemmingplan "Middenboulevard 2007" vastgesteld, waarbij een amendement ten aanzien van de watertoren is aangenomen (zie stuk 1B, bijlage 3). Aan dit plan is op 8 januari 2008 door gedeputeerde staten van Noord-Holland goedkeuring onthouden.
Blijkens het gesprek met de gemeente zijn er in de jaren daarna gesprekken geweest met de bewoners uit de omgeving van de watertoren. Ook de WZCV hebben plannen gemaakt voor de herontwikkeling van de watertoren (zie bijlage StAB-23).

2.6.4 Nieuwe planregeling

Aan de huidige watertoren is de bestemming "Centrum (C2)" met de aanduiding "horeca (h)" toegekend (zie stuk 3A, i.c.m. bijlage StAB-24). In artikel 3 is bepaald dat de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd (zie stuk 3B, art. 3.2.2, sub c).

De aanliggende gronden ten zuiden van de watertoren hebben de bestemmingen "Maatschappelijk (M)", "Verkeer (V)" en "Woongebied (WG1-2)" met de aanduiding "parkeergarage (pg)". Op de planverbeelding zijn binnen de bouwvlakken "Woongebied (WG1-2)" maximale bouwhoogten van 14 meter, aansluitend aan de toren, en 7 meter, voor het meeste zuidelijke gedeelte, aangeduid (zie art. 13.2.2, sub b). In artikel 13.2.1 staat dat de verticale diepte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 4 meter beneden peil, met uitzondering van de gronden die zijn aangegeven met "parkeergarage (pg)". Daarbij mogen hoofdgebouwen niet zijnde ondergrondse parkeergarage, uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
Voor een deel van de gronden met de bestemmingen "Verkeer (V)" en "Woongebied (WG1-2)" is een de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied (1)" opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid "Watertorenplein" maakt het mogelijk dat de bestemming wordt gewijzigd in "Woongebied (WG1-2)" onder voorwaarde dat de bouwhoogte maximaal 14 meter bedraagt met één stedenbouwkundig accent van maximaal 28 meter (zie art. 23.1).

In artikel 13.4 zijn nadere eisen opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Voor bebouwing binnen de bestemming "Woongebied (WG1-2)" geldt dat de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie en er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofd- en bijgebouwen (zie stuk 3B, art. 13.4)

In artikel 21 is bepaald dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden ontheffing kunnen verlenen voor het overschrijden van de bouwhoogten en oppervlakten van gebouwen met maximaal 10%, indien hier architectonische of medische redenen aan te grondslag leggen (zie art. 21, sub c).

2.6.5 Bevindingen

Appellanten verwijzen in hun beroep naar de koopovereenkomst van de watertoren (zie stuk 1B, bijlage 1). Hierin zijn volgens hen afspraken opgenomen waaraan de gemeente bij vaststelling van de bestemmingsplan zich niet heeft gehouden.

In artikel 1.3 van de koopovereenkomst is opgenomen dat partijen regelmatig en gestructureerd met elkaar zullen overleggen en elkaar op de hoogte zullen stellen van omstandigheden, gebeurtenissen, besluiten en verwachtingen, die bij herontwikkeling van belang zijn (zie stuk 1B, bijlage 1, blz. 2).

Verweerder heeft tijdens het gesprek met de StAB aangegeven dat er overleggen zijn geweest met de bewoners in het gebied rond het Watertorenplein en dat appellanten hiervoor ook uitgenodigd waren.

Voetprint

Verweerder geeft aan dat in het voorheen vastgestelde bestemmingsplan "Midden-Boulevard, 2007" een grotere voetprint rondom de toren mogelijk was. Naar aanleiding van de onthouding van goedkeuring aan dit bestemmingsplan door de provincie en na overleg met bewoners/eigenaren zijn nieuwe uitgangspunten geformuleerd, zoals die thans in ontwerpplan zijn verwoord, aldus verweerder (zie stuk 3D2, blz. 24, nr. 28, onder 20).
Ik stel vast dat de gronden in onderhavig bestemmingsplan anders zijn bestemd dan waaraan destijds goedkeuring is onthouden door gedeputeerde staten (vergelijk StAB-24 met bijlage StAB-23, blz. 9 en 10, uitsnede plankaart 2007).

Appellanten hebben stukken overgelegd waaruit blijkt dat er reeds sinds 1995 plannen zijn gemaakt voor de herontwikkeling van de watertoren en het aangrenzende gebied (zie bijlage StAB-23). Na vaststelling van het bestemmingplan "Midden-Boulevard, 2007" hebben appellanten samen met de gemeente een voorstel tot een prijsvraag opgesteld voor de herontwikkeling van de watertoren en het gebied rondom de watertoren (zie bijlage StAB-23, blz. 17-20). Deze prijsvraag is vervolgens niet uitgeschreven.
Tijdens het gesprek met de StAB hebben appellanten aangegeven dat ze een grotere oppervlakte willen voor de bestemming "Centrum (C2)". Een grotere voetprint biedt de mogelijkheid om op de plek van de watertoren een woontoren te bouwen. Appellanten wensen een bestemmingvlak "Centrum (C2)" voor de voetprint van de watertoren met een oppervlakte van ongeveer 400 m^2 a 500 m^2, zodat er drie woningen per verdieping gerealiseerd kunnen worden en er voldoende ruimte overblijft voor trappenhuis en lift. In totaal wensen zij ongeveer 40 tot 60 appartementen te realiseren. Appellanten hebben geen plannen om een tweede toren te bouwen. Ook hebben ze aangegeven dat een grotere voetprint eventuele bebouwing aan de voet van de watertoren wat hen betreft niet uitsluit (zie ook stuk 1B, blz. 4, punt 3.4).

Ik constateer dat in het verleden gesproken is over een grotere voetprint van de watertoren. Het door appellanten aangehaalde amendement gaat niet specifiek in op de oppervlakte van de voetprint, maar stelt als voorwaarde dat de bevolking een oordeel moet vellen over een ontwerp (zie stuk 1B, bijlage 3). Tot op heden

is, mijns inziens, geen ontwerp uitgewerkt dat vervolgens aan de bevolking is voorgelegd.
De algemene ontheffingsregeling in artikel 21 van de planregels maakt het mogelijk dat de oppervlakte van de voetprint van de watertoren met 10% vergroot word. Deze mogelijke vergroting van het bestemmingsvlak "Centrum (C2)" is onvoldoende om aan de wensen van appellanten voor een grotere voetprint te voldoen.

Bouwhoogte
In de plantoelichting is opgenomen dat uit de overleggen met de bewoners in de omgeving van de watertoren een alternatief voor de inrichting van het gebied rond de watertoren naar voren is gebracht. Dit alternatief houdt in dat de bebouwing deels op de Marisstraat kan plaatsvinden en dat op die locatie een tweede (half hoge) toren gebouwd kan worden, gekoppeld aan de watertoren middels een restaurant. De zijde aan de Westerparkstraat dient echter onbebouwd te blijven (zie stuk 3C, blz. 52). Verweerder geeft aan dat de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.1 is opgenomen om aan deze wens van bewoners te voldoen.
Voor wat betreft de huidige oriëntatiepunten in het gebied heeft verweerder in de Beeldkwaliteitnotie opgenomen dat: "*De watertoren op het Watertorenplein wordt ingepast binnen de nieuwe verkaveling, met een woonfunctie in de toren. De watertoren blijft visueel vrij in de ruimte staan en blijft optimaal fungeren als oriëntatiepunt*" (zie stuk 3H, blz. 55, 1e punt). Maar bij nieuwe oriëntatiepunten staat: "*Bij het watertorenplein kan bij de lage, dorpse bebouwing een nieuw, gebouwd accent komen, langs de Thorbeckestraat*" (zie stuk 3H, blz. 55, 2e punt). Het hier bovengenoemde stedenbouwkundig accent is door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het plan mogelijk gemaakt.

Wat hier ook van zij, van belang is wat hieromtrent op de verbeelding is aangeduid en wat de planregels mogelijk maken. Voor wat betreft de bouwhoogte van de bebouwing aan de voet van de watertoren het volgende. De bouwverordening van 30 mei 2006 was voor het gebied rond de watertoren het vigerende planologisch kader. In artikel 2.5.24 van de bouwverordening is opgenomen dat de hoogte van een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet meer mag bedragen dan 15 meter (zie bijlage StAB-17, blz. 12). De destijds geldende bouwverordening maakte het dus mogelijk om rondom de watertoren tot een hoogte van 15 meter te bouwen.
Ik stel vast dat de ontheffingsregeling in artikel 21 van de planregels een maximale bouwhoogte van 15,4 meter eventueel mogelijk maakt voor de gronden die aangeduid zijn met een maximale bouwhoogte van 14 meter (zie stuk 3B, art. 21.1, sub c).

In verband met het beeldbepalende karakter van de watertoren merk ik het volgende op. In de koopovereenkomst van de watertoren is opgenomen dat de watertoren, vooruitlopend op de definitieve bepalingen in het bestemmingsplan, haar beeldbepalend karakter dient te behouden en ontwikkelingsmogelijkheden dient te hebben tot maximaal vier bouwlagen aan de voet van de toren (zie stuk 1B, blz. 4, art. 4.1).

Ik stel vast dat de gronden met de bestemming "Verkeer (V)" niet in eigendom zijn bij appellanten. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.1 maakt een ontwikkeling mogelijk, die voor een deel op de gronden van appellanten ligt en aansluitend op de gronden die in bezit zijn bij de gemeente. Deze wijzigingsbevoegdheid staat één stedenbouwkundig accent toe tot een hoogte van maximaal 28 meter (zie art. 23.1, sub b). Indien de WZVC op haar gronden het stedenbouwkundig accent realiseert, is aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid voldaan en kan niet nog een accent gerealiseerd worden. Niet is gezegd dat er daadwerkelijk tot 28 meter hoog gebouwd moet worden op deze locatie.
Ik constateer dat in de planregels voor wat betreft het stedenbouwkundig accent geen maximale oppervlakte is opgenomen. Tevens is er geen minimale afstand bepaald van dit accent tot de watertoren. De planregeling verzekert mijns inziens niet dat de watertoren visueel vrij blijft staan en als oriëntatiepunt dient voor de omgeving, zoals gesteld in het koopcontract en de Beeldkwaliteitnotitie.

2.7 Pannenkoekenrestaurant "De Lachende Zeerover"

2.7.1 Geschillen

De Appelante Pannenkoekenrestaurant "De Lachende Zeerover" (1C) (verder te noemen: het Pannenkoekenrestaurant), maakt bezwaar tegen de begrenzing van de bestemming "Wonen (W2)" met aanduiding "horeca (h)" aan de voorzijde (de zuidwestzijde) van het Pannenkoekenrestaurant. Appellante wenst dat de door haar gewenste aanbouw aan het Pannenkoekenrestaurant, in de vorm van een terrasoverkapping, in het voorliggende plan mogelijk wordt gemaakt. Appellante geeft aan in de huidige situatie inpandig over onvoldoende zitplaatsen te beschikken waardoor zij bij mindere weersomstandigheden, bij herhaling, gasten moet laten vertrekken. Dit heeft volgens appellante tot gevolg dat haar exploitatiecijfers niet voldoende zijn om die te laten renderen, ondanks dat het volgens appellante een goed lopend bedrijf is. Appellante stelt daarom dringend behoefte te hebben aan extra binnenruimte voor haar restaurant.

Voor het standpunt van verweerder verwijs ik naar het Verweerschrift van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort van 17 maart 2010 (zie stuk 4, blz. 3) en het "Advies van de hoorcommissie, Ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard" van 2 september 2009 (zie stuk 3D2, blz. 30, nr. 30).

2.7.2 Huidige situatie

In het midden van het plangebied liggen het Badhuisplein en de Strandweg (zie bijlage StAB-3, gebied 3). Aan de zeezijde daarvan, op de hoek met de Boulevard De Favauge staat de Rotondeflat. Op de begane grond van de Rotondeflat is Pannenkoekenrestaurant "De lachende Zeerover" gevestigd. Voor een indruk van het Badhuisplein, de Strandweg, het buitenaanzicht en de binnenkant van het Pannenkoekenrestaurant verwijs ik naar bijlage StAB-25. Het Pannenkoekenrestaurant heeft aan de zijde van het badhuisplein en de Strandweg haar entree en terras. De entree is gesitueerd in een uitbouw die naar voren, het terras op steekt. Het terras is aan beide zijkanten voorzien van windschermen die elk ca. drie meter lang zijn. Appellante heeft een plattegrond van het

Pannenkoekenrestaurant in de huidige situatie overgelegd (zie StAB-26, laatste blz.). Appellante heeft tijdens het gesprek met de StAB aangegeven dat het restaurant binnen ca. 90 en op het terras ca. 60 zitplaatsen telt. Het terras is deels gesitueerd op eigen grond en deels op grond in eigendom bij de gemeente. De eigendomsgrens loopt schuin over het terras: van de westelijke hoek van de huidige gevel naar het punt op ruim vijf meter uit de zuidelijke hoek van de gevel.

2.7.3 Nieuwe planregeling

Aan de gronden van het Pannenkoekenrestaurant is de bestemming "Wonen (W2)" en de aanduiding "horeca (h)" toegekend (zie stuk 3A, i.c.m. bijlage StAB-27). De regels van deze bestemming en aanduiding zijn in artikel 12 opgenomen (zie stuk 3B, art. 12).
In artikel 12.1, lid d, worden op de eerste bouwlaag de categorieën horecabedrijf A en B mogelijk gemaakt. Uit artikel 1.45 blijk dat daarmee onder andere restaurants mogelijk gemaakt worden.

2.7.4 Bevindingen

Uitbreidingsmogelijkheden op grond van de planregeling

Ik constateer op de planverbeelding dat het opgenomen bouwvlak ter plaatse van het Pannenkoekenrestaurant aan de zuidzijde enigszins groter is dan de huidige bebouwing (zie stuk 3A). De grens van het bouwvlak volgt aan deze zijde niet de huidige gevellijn aan de voorzijde van het restaurant, maar volgt ongeveer de eigendomsgrens tussen de grond van het Pannenkoekenrestaurant en de grond van de gemeente. Zoals eerder aangegeven loopt deze grens schuin over het terras van het Pannenkoekenrestaurant. In de planregels van de bestemming "Wonen (W2)" constateer ik dat aan- of uitbouwen buiten het aan het Pannenkoekenrestaurant toegekende bouwvlak, niet mogelijk worden gemaakt.
Op grond van het voorgaande stel ik vast dat het voorliggende plan een beperkte uitbreiding aan de voorzijde van het Pannenkoekenrestaurant mogelijk maakt van, naar schatting, ca. 50 m^2. Deze mogelijke uitbreiding loopt niet evenwijdig aan de voorgevel van het Pannenkoekenrestaurant maar is driehoekig van vorm (zie bijlage StAB-27).

Ambities en eerder aangevraagde bouwvergunning

Uit de toelichting, nota van uitgangspunten, ruimtelijk functionele verkenning en beeldkwaliteitnotitie van het voorliggende plan blijkt dat de ambitie van verweerder met het voorliggende plan gericht is op versterking van de concurrentiepositie op het gebied van toeristische activiteiten, gedurende het hele jaar (zie blz. 26 in stuk 3C, blz. 7 in stuk 3E, blz. 5 in stuk 3E1 en blz. 13 en 23 in stuk 3H).
Appellante heeft in het gesprek met de StAB haar beroep nader toegelicht. Appellante heeft aangegeven dat men rond het gebouw, waar het Pannenkoekenrestaurant gevestigd is, vaak last heeft van windturbulentie. Bij iets minder mooi weer hebben mogelijke klanten snel de behoefte om binnen te zitten. Appellante wil hier aan tegemoet komen en wil een flexibeler aanbod van zitplaatsen binnen en buiten kunnen bieden. Daarom wenst appellante een terrasoverkapping te realiseren, met een elektrisch te openen glazen voorgevel en

een glazen duik met schuifconstructie. Deze overkapping wenst appellante ter plaatse van het huidige terras, aansluitend aan de huidige voorgevel. Appellante geeft daarbij aan uit te gaan van een terrasoverkapping over de gehele breedte van de voorgevel, met een diepte van zes meter. Appellante heeft mij een aantal mogelijke ontwerpen van 11 oktober 2009 overgelegd met diepten van minimaal zes meter (zie bijlage StAB-28). In haar zienswijze van 6 juli 2009 werd gesproken over een oppervlakte van ongeveer 100 m^2 (zie stuk 3D4 en de bijlage van stuk 3C).
Appellante heeft aangegeven dat ze de driehoekige uitbreiding, die het toegekende bouwvlak in het voorliggende plan biedt, te ondiep aan de noordwestzijde en niet handig van vorm vindt voor een terrasoverkapping.
Het restaurant is volgens appellante prominent aanwezig op de boulevard en het Badhuisplein en het is populair bij gezinnen met kinderen. Met het realiseren van een terrasoverkapping wil appellante gedurende het hele jaar meer klanten trekken. Ik constateer dat deze ambitie van appellante aansluit bij de ambitie van verweerder om met het voorliggende plan toeristische activiteiten gedurende het hele jaar te versterken.

Appellante heeft aangegeven voor een terrasoverkapping een bouwvergunning aangevraagd te hebben die volgens appellante door verweerder niet is gehonoreerd. Zowel appellante als verweerder heb ik verzocht de stukken behorende bij deze bouwaanvraag en beslissing te overleggen. De overgelegde stukken zijn opgenomen in de bijlagen StAB-26 (appellante) en StAB-29 (verweerder). Uit de bouwaanvraag van 23 augustus 2006 en bijbehorende ontwerptekeningen blijkt dat appellante daarin een terrasoverkapping wenste over de gehele breedte van de voorgevel van ca. 20 meter met een diepte van 4 meter en een hoogte van 3,92 meter (totale oppervlakte: 80 m^2).

Ik stel vast dat een terrasoverkapping met een afmeting waarvan uitgegaan is in de aanvraag bouwvergunning of in genoemde mogelijke ontwerpen van appellante uit 2009, niet in de planregels mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast constateer ik dat uit de toegezonden stukken ten aanzien van genoemde bouwaanvraag en beslissing blijkt dat verweerder geen formele beslissing heeft genomen op deze bouwaanvraag (zie bijlage StAB-29).

Verdere Bevindingen ten aanzien van het standpunt van verweerder
Verweerder geeft in haar reactie op de zienswijze in het Advies van de hoorcommissie en het Verweerschrift aan dat de gronden, waar appellante het restaurant wil uitbreiden, eigendom zijn van verweerder en de openbare weg betreffen. Deze gronden hebben de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB)" gekregen en mogen volgens verweerder wel gebruikt worden voor terrassen, maar niet voor het uitbreiden van een horecabedrijf. Verweerder acht het te prematuur om in het voorliggende plan rekening te houden met het uitbreidingsplan van het Pannenkoekenrestaurant door vergroting van het bouwvlak. Verweerder verwijst naar het in voorbereiding zijnde gemeentelijke terrassenbeleid waarin met name wordt bezien of naast terrasschermen tevens de mogelijkheid wordt gegeven om een terras deels te overkappen en op welke wijze.

Verweerder heeft aangegeven dat ten tijde van de vaststelling van het voorliggende plan op 29 september 2009, het "Terrassenbeleid Zandvoort", dat 7 mei 2004 in werking is getreden, gold (zie bijlage StAB-30). Verweerder heeft aangegeven dat een nieuw terrassenbeleid in voorbereding is, maar nog niet formeel is vastgesteld. Het nieuwe terrassenbeleid biedt volgens verweerder wat meer mogelijkheden, maar niet in de vorm van een permanente overkapping (zie bijlage StAB-13, punt 1-2). Uit genoemd "Terrassenbeleid Zandvoort" uit 2004, dat gold ten tijde van de vaststelling van het voorliggende plan, maak ik geen bepalingen op die betrekking hebben op terrasoverkappingen (zie bijlage StAB-30).

Tijdens het gesprek met de StAB heeft verweerder in aanvulling op het voorgaande aangegeven dat de gewenste aanbouw te ver op het voor het restaurant gelegen plein zou komen. Ik constateer dat de beperkte uitbreiding van het Pannenkoekenrestaurant die het voorliggende plan wel mogelijk maakt, aan de zuidoostelijke kant van de voorgevel al tot 5 meter het plein op kan komen. Daarnaast stelt verweerder dat appellante met een uitbreiding mogelijk ook een nieuw buitenterras wenst, dat dan voor de uitbreiding gelegen is. Dat zou nog verder genoemd plein opkomen. Een nieuw buitenterras gelegen voor de door appellante gewenste aanbouw voert appellante echter niet aan in haar beroep.

2.8 Hotel Zuiderbad

2.8.1 De geschillen

Appellante Hotel Zuiderbad B.V. (1D) (verder te noemen: Hotel Zuiderbad), maakt bezwaar tegen de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 15 en 17 meter en de bestemming "Horeca (H)" ter plaatse van haar hotel. Daarnaast maakt appellante bezwaar tegen de algemene ontheffingsregel inzake het overschrijden van de regels ten aanzien van de goothoogte met maximaal 10%. Appellante wenst dat een goothoogte van 19 meter van het bouwvlak van haar hotel in het voorliggende plan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wenst appellante dat haar perceel in het voorliggende plan de bestemming "Centrum (C)" krijgt. Appellante geeft aan dat haar hotel op dit moment niet voldoende rendabel is en dat ze het wil vervangen door nieuwbouw. Appellante stelt dat 3 tot 4 keer het huidige volume met 10 extra hotelkamers en minimaal 4 koopwoningen gerealiseerd dienen te worden, om een nieuwbouwproject rendabel te kunnen maken. Daarvoor is een goothoogte van 19 meter nodig, aldus appellante. Appellante vindt een aantal argumenten uit de beantwoording van de zienswijze van verweerder ongemotiveerd. Het gaat om argumenten die betrekking hebben op het vergelijken van de bouwhoogte met bouwhoogten in de directe omgeving en op mogelijke beperking van zeezicht en planschade.

Voor het standpunt van verweerder verwijs ik naar het Verweerschrift van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort van 17 maart 2010 (zie stuk 4, blz. 3) en het "Advies van de hoorcommissie, Ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard" van 2 september 2009 (zie stuk 3D2, blz. 8, nr. 5).

2.8.2 Huidige situatie

In het zuiden van het plangebied ligt aan de zeezijde de Boulevard Paulus Loot (zie bijlage StAB-2). Tussen de Boulevard Paulus Loot en Vuurboetstraat ligt Hotel Zuiderbad. Voor een indruk van het buitenaanzicht van Hotel Zuiderbad verwijs ik naar bijlage StAB-31. Hotel Zuiderbad heeft aan de zijde van de Boulevard Paulus Loot (de zeezijde) haar entree en terras. Appellante heeft tijdens het gesprek met de StAB aangegeven dat het hotel op dit moment 20 kamers telt. Het hotel telt 3 bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag onder schuin dak gesitueerd is. De huidige bouwhoogte tot aan de nok bedraagt ongeveer 10 tot 11 meter. Aan de westzijde en de noordzijde van het hotel is een aanbouw, bestaande uit één bouwlaag, gesitueerd (verder te noemen: laagbouw). De hoogbouw van het hotel is ongeveer 10 meter diep. Aan de achter- en zijkant heeft het hotel een eigen parkeerterrein dat ruimte biedt aan 22 auto's. Het parkeerterrein is toegankelijk zowel via de Boulevard Paulus Loot aan de voorzijde, als via de Vuurboetstraat aan de achterzijde. Daarnaast heeft het hotel 2 garageboxen aan de Vuurboetstraat, die schuin achter het hotel zijn gelegen.

2.8.3 Nieuwe planregeling

Aan de gronden van Hotel Zuiderbad zijn de bestemmingen "Horeca (H)" en "Tuin (T)" toegekend (zie stuk 3A, i.c.m. bijlage StAB-20). De bestemming "Horeca (H)" is toegekend aan het hotelgebouw en het parkeerterrein aan de achterzijde. De bestemming "Tuin (T)" is toegekend aan de gronden aan de voor- en zijkant van het hotelgebouw. Daarnaast is aan het huidige terras, gelegen in de bestemming "Tuin (T)", de aanduiding "terras (tr)" toegekend.
Verder is aan het gehele perceel van Hotel Zuiderbad de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied" toegekend. De regels van deze bestemmingen en aanduidingen zijn in de artikelen 5 en 7 opgenomen (zie stuk 3B). Daarnaast zijn in artikel 21 algemene ontheffingsregels opgenomen.

Op grond van artikel 5.1, lid a, worden op de eerste bouwlaag de categorieën horecabedrijf A en B en op alle bouwlagen categorie F mogelijk gemaakt. Uit artikel 1.45 blijkt dat daarmee onder andere café/restaurants op de eerste bouwlaag en hotels op alle bouwlagen mogelijk gemaakt worden.

2.8.4 Bevindingen

Ik constateer dat op de planverbeelding de begrenzing van het bouwvlak overeen komt met de begrenzing van het huidige hotelgebouw, behalve aan de noordzijde van het huidige hotelgebouw (zie stuk 3A i.c.m. bijlage StAB-20). Aan deze zijde loopt het bouwvlak ongeveer 2 meter verder door tot aan de perceelsgrens, behalve naast de laagbouw aan de voorzijde. Ter plaatse van de huidige hoogbouw van ca. 10 tot 11 meter hoogte, de huidige aanbouw aan de noordzijde van ca. 4 meter hoog en de uitbreiding van het bouwvlak zijwaarts, mag op grond van artikel 5.2.2. lid b, tot 15 meter hoogte gebouwd worden. De maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanbouw aan de voorzijde bedraagt 4 meter. Verder is het op grond van artikel 5.2.3 mogelijk een bijgebouw, aan- of uitbouw achter het bouwvlak te bouwen dat maximaal 35% van het erf beslaat met een maximum van $50m^2$. Voor Hotel Zuiderbad zou dat, gezien de omvang van het erf, maximaal 50 m^2 kunnen bedragen. Deze toegestane bebouwing mag uit één

bouwlaag bestaan met kap, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 meter. Daarnaast maakt artikel 21.1, lid c, het mogelijk dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het overschrijden van de in artikel 5 bepaalde maximale goot- en bouwhoogte, met maximaal 10%, indien hier architectonische of medische redenen voor zijn. Bij toepassing van deze ontheffing zou de bouwhoogte ter plaatse van Hotel Zuiderbad dan 16,5 (15 meter + (10% van 15 meter)) meter mogen bedragen.
Op grond van het voorgaande constateer ik dat het voorliggende plan, zonder de wijzigingsregels in artikel 5.4 mee te rekenen, een groter bouwvolume mogelijk maakt dan in de huidige situatie.

In artikel 5.4 is opgenomen dat de raad bevoegd is de bestemming "Horeca (H)" te wijzigen naar de bestemming "Centrum (C)". De maximale goot- en bouwhoogte mogen daarbij respectievelijk 15 en 17 meter bedragen. Dat is respectievelijk 0 en 2 meter meer dan in de hiervoor beschreven bouwregels in artikel 5.2, waarbij de wijzigingsbevoegdheid buiten beschouwing is gelaten. De maximale goothoogte blijft daarmee 4 meter lager dan dat appellante wenst. De maximale bebouwingsdiepte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 13 meter. Dat is ongeveer 3 meter dieper dan in de huidige situatie en dan in de alinea hiervoor beschreven bouwregels in artikel 5.2, waarbij de wijzigingsbevoegdheid buiten beschouwing is gelaten. Daarbij gelden, op grond van de regels van de bestemming "Centrum (C)", voor het bouwen van een bijgebouw, aan-, of uitbouw buiten het bouwvlak dezelfde mogelijkheden als de in de voorgaande alinea beschreven bouwregels binnen de bestemming "Horeca (H)". Daarnaast is ook de ontheffingsregel inzake bouw- en goothoogte in artikel 21.1, lid c, van toepassing. Bij toepassing van deze ontheffing zou ter plaatse van Hotel Zuiderbad een maximale goothoogte van 16,5 meter en een maximale bouwhoogte van 18,7 meter (17 meter + (10% van 17 meter)) toegestaan zijn.
Op grond van het voorgaande constateer ik dat het voorliggende plan, uitgaande van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, een aanzienlijk groter bouwvolume mogelijk maakt dan in de huidige situatie. Met een maximale goothoogte van 15 of 16,5 meter is het bijvoorbeeld mogelijk om 5 bouwlagen (zonder schuin dak) te bouwen over een grotere footprint. Het door appellante gewenste bouwvolume van 3 tot 4 keer het huidige volume wordt met het voorliggende plan echter niet mogelijk gemaakt.

Tijdens het gesprek met de StAB heeft appellante aangegeven geen bouwplan of anderszins te kunnen overleggen van haar huidige nieuwbouwwens.

Verweerder stelt dat de in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.4 opgenomen bouwhoogte van 17 meter is gerelateerd aan de bouwhoogte van het gebouw op de hoek Boulevard Paulus Loot-Thorbeckestraat. Volgens verweerder ontstaat daarmee symmetrie in het gevelaanzicht van de Boulevard Paulus Loot. Daarnaast zou een hogere bebouwing volgens verweerder kunnen leiden tot verzoeken om planschade. Dit komt volgens verweerder doordat woningen aan de Seinpostweg in het voormalige Strandhotel in hun zichtlijnen richting het zuiden ernstig zouden worden belemmerd, mede gezien de geringe afstand tussen deze woningen en Hotel Zuiderbad. Meerdere hogere gebouwen aan de Boulevard Paulus Loot zijn volgens verweerder niet gewenst.
Appellante stelt echter dat het voormalige Strandhotel, naast en ten noorden van Hotel Zuiderbad, een hoogte heeft van ruim 30 meter. Daarnaast staat het voorliggende plan, volgens appellante, een hoogte van 36 meter toe aan het voormalige Strandhotel. Daarmee is het standpunt van verweerder dat meerdere hoge gebouwen niet gewenst zijn, volgens appellante, ongemotiveerd.
Op grond van het voorgaande acht verweerder een hogere bouwhoogte voor Hotel Zuiderbad dan in het voorliggende plan, niet gewenst.

Op de planverbeelding is te zien dat het Hotel Zuiderbad onderdeel uitmaakt van de rij aan bebouwing aan de Boulevard Paulus Loot, tussen de Seinpostweg aan de noordzijde en de Thorbeckestraat in het zuiden (zie stuk 3A, i.c.m. bijlage StAB-31). Als bijlage bij het beroep van Hotel Zuiderbad (zie stuk 1D) is productie 1 opgenomen. Daarin is het aangezicht van genoemde rij aan bebouwing afgebeeld. Te zien is dat de hogere bebouwing gevormd wordt door het voormalige Strandhotel aan de noordzijde en een beduidend minder hoog gebouw aan de zuidzijde. Met het voorliggende plan wordt het mogelijk Hotel Zuiderbad een gelijke maximale bouwhoogte te geven als het gebouw aan de zuidzijde. Daarnaast wordt het mogelijk het voormalige Strandhotel 6 meter te verhogen. Ik constateer dat in het voorliggende plan, Hotel Zuiderbad even hoog mag worden als het gebouw op de kop aan de zuidzijde maar dat het voormalige Strandhotel, naast Hotel Zuiderbad qua hoogte uitstijgt boven de andere gebouwen.
In de fotobijlage is te zien dat het voormalige Strandhotel op korte afstand van Hotel Zuiderbad is gelegen. Zoals eerder vermeld is dit gebouw op dit moment in gebruik als woongebouw. In de huidige situatie ziet men vanaf de 1^{e} en 2^{e} verdieping van dit woongebouw het Hotel Zuiderbad in het zeezicht richting het zuidwesten. Bij de maximale invulling van het voorliggende plan gaat dat voor de onderste 1^{e} t/m de 4^{e} verdieping van dit woongebouw gelden. Daarin mag Hotel Zuiderbad immers ongeveer 4 meter hoger worden. Indien aan de wens van appellante tegemoet zou worden gekomen en een bouwhoogte van 19 meter gerealiseerd zou worden, dan zou dat voor de 1^{e} t/m de 5^{e} verdieping van dit woongebouw gaan gelden.

2.9 Antenne-installaties in de planregels

2.9.1 De geschillen

Appellanten WZCV stellen dat in de plantoelichting is aangegeven dat richtlijnen voor de plaatsing van antennes in de planregels zijn verwerkt. Volgens hen is dit echter niet gebeurd. Daarnaast is volgens appellanten de reactie op de zienswijze in strijd met de plantoelichting. In de reactie op de zienswijze wordt volgens appellanten aangegeven dat antenne-installaties vergunningvrij zijn waardoor er geen planregels voor nodig zijn.

Voor het standpunt van verweerder verwijs ik naar het Verweerschrift van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort van 17 maart 2010 (zie stuk 4, blz. 3 onder punt 9.2) en het "Advies van de hoorcommissie, Ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard" van 2 september 2009 (zie stuk 3D2, blz. 19, nummer 28 onder 8).

2.9.2 Bevindingen

Ik stel vast dat verweerder in het "Advies van de hoorcommissie, Ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard" aangeeft dat antenne-installaties met een bepaalde afmeting bouwvergunningsvrij zijn, en dat er daarom geen regeling nodig is in de planregels. In het verweerschrift stelt verweerder dat het GSM-beleid met name betrekking heeft op het plaatsingsbeleid, op grond waarvan bij voorkeur hoge gebouwen in het gebied in aanmerking kunnen komen voor plaatsing van een antenne. Verweerder geeft daarbij aan dat dit bouwvergunningsvrij is en daarom niet opgenomen is in de planregels.
In paragraaf 3.4.6 van de plantoelichting (stuk 3C) wordt ingegaan op het GSM-beleid. Verwezen wordt naar de "Nota GSM-Beleid gemeente Zandvoort" (zie bijlage StAB-32). In de plantoelichting wordt aangegeven dat deze nota dient als goede ruimtelijke onderbouwing voor het al dan niet verlenen van medewerking aan nieuwe antenne-installaties. Tot slot wordt gesteld dat de in de nota opgenomen richtlijnen voor de plaatsing van antennes, die van toepassing zijn op het voorliggende plangebied, in de planregels zijn verwerkt.

Genoemde nota is op 10 april 2001 door de gemeenteraad vastgesteld[7] ten behoeve van planologische vrijstellingsprocedures inzake GSM antenne-installaties. In de bijlage van de nota zijn richtlijnen opgenomen voor plaatsing van antenne-installaties. Antenne-installaties waren ten tijde van de vaststelling van het voorliggende plan, uitsluitend onder bepaalde voorwaarden ten aanzien van afmeting, bouwvergunningsvrij.
Ik constateer dat de in de nota opgenomen richtlijnen niet expliciet in de planregels terug te vinden zijn. Alleen in de regels van de bestemmingen "Woongebied (WG1-2)" en "Woongebied (WG2)" zijn antenne-installaties opgenomen in de bestemmingsomschrijving (zie stuk 3B, art. 13 en 14). In deze artikelen zijn geen bouwregels specifiek voor antenne-installaties opgenomen. In de regels van de andere bestemmingen worden antenne-installaties niet specifiek positief bestemd of uitgesloten.

---

7 Achter genoemde nota is de bijlage "Plaatsingsplan 2004-2005" van 9 september 2004 opgenomen.

3 Verkeer en parkeren

3.1 Inleiding

Een aantal beroepen hebben betrekking op de onderbouwing van het voorliggende plan ten aanzien van aspecten op het gebied van verkeer en parkeren zoals deze in de plantoelichting van het bestemmingsplan "Middenboulevard" zijn beschreven. In dit hoofdstuk zal op deze aspecten nader worden ingegaan voor zover de beroepen daar aanleiding toe geven. Per aspect zijn de geschillen samengevat, is het beoordelingskader uiteengezet en zijn mijn bevindingen beschreven.

3.2 Verkeer

3.2.1 De geschillen

Appellanten Watertoren Zandvoort C.V en beherend vennoot Zandvoort Beheer B.V. (1B) (verder te noemen: WZCV) stellen, onder verwijzing naar hun zienswijze, dat de Actualisatie GVVP[8] Zandvoort (hierna te noemen: GVVP 2005), onvoldoende actueel is. In de plantoelichting wordt naar het GVVP 2005 verwezen. Appellanten vragen zich af of het GVVP voldoende rekening houdt met alle ontwikkelingen, waaronder het voorliggende plan. Daarnaast wordt naar de mening van appellanten geen rekening gehouden met de verkeersstromen als gevolg van 15.000 auto's die op zomerse dagen Zandvoort binnen rijden via de Zandvoortselaan en de Boulevard Barnaart, waar op blz. 12 van de plantoelichting naar wordt verwezen.

Appellanten T. Walkate-Brulleman en andere bewoners en ondernemers Van Fenemaplein en omgeving (1G) (verder te noemen: bewoners Van Fenemaplein e.a.) stellen dat het voorliggende plan een verkeersaantrekkende werking heeft die niet voldoende is onderzocht.

3.2.2 Bevindingen

Ik stel vast dat verweerder aangeeft dat het GVVP 2005 nog steeds actueel is. Verder verwijst verweerder naar de plantoelichting. De plantoelichting is het enige stuk in het dossier van het voorliggende plan waarin het verkeer (zonder parkeren) aan de orde komt. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting is de huidige situatie ten aanzien van verkeer en vervoer beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Paragraaf 4.3.2 beschrijft de uitgangspunten voor het autoverkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer.

8 GVVP staat voor Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan.

In paragraaf 3.4.4 van de plantoelichting wordt ingegaan op het GVVP 2005. Verweerder heeft mij het GVVP 2005 overgelegd. Daaruit blijkt dat het GVVP 2005 een doorkijk naar ruimtelijke ontwikkelingen tot 2030 heeft. Het "vernieuwingsproject Middenboulevard" is één van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het GVVP worden beschreven en waar rekening mee gehouden is (zie bijlage StAB-33, H2). In het GVVP blijkt niet dat een dusdanig ander plan dan het voorliggende plan bedoeld wordt, met andere verkeerseffecten tot gevolg. Als gevolg van het voorgaande is er geen aanleiding te veronderstellen dat het GVVP 2005 onvoldoende actueel is.

Verweerder stelt dat de huidige infrastructuur toereikend is voor de verkeersafwikkeling. Alleen bij piekdagen zullen extra maatregelen genomen worden om de verkeersstromen te begeleiden. Dit gebeurt in overleg met de gemeenten in de regio en dit systeem wordt volgens verweerder steeds verbeterd. Met name op piekdagen wordt een parkeerverwijssysteem ingesteld die het strandverkeer zal begeleiden naar de daarvoor aanwezige parkeerplaatsen.

In paragraaf 2.3 van de plantoelichting staat dat voornamelijk de invloed van recreatieverkeer op Zandvoort een bron is van onder andere veel doorstromings- en verkeersveiligheidsproblemen. Verkeersafwikkeling is regionaal het voornaamste knelpunt. Een groot aandeel van de recreanten probeert in of zo dicht mogelijk bij het plangebied te komen. De wegen binnen het plangebied vormen samen het eindpunt van de Zandvoortselaan en de Boulevard Barnaart (zie bijlage StAB-46). Er wordt aangegeven dat barrièrewerking als gevolg van de hoeveelheid bestemmingsverkeer op voornamelijk de Engelbertsstraat het plangebied isoleert van het centrum van Zandvoort. In paragraaf 3.2.4 van de plantoelichting wordt aangegeven dat de bereikbaarheid van de kust van groot belang is. Verwezen wordt naar het regionale project "dynamisch verkeersmanagement Zuid-Kennemerland". Dat gaat uit van een goede verkeersdoorstroming door een betere afstemming van verkeerslichten en verbetering van het eerder genoemde parkeerverwijssysteem.
In paragraaf 4.3.2 op blz. 31 wordt ingegaan op de ontsluitingsstructuur van het plangebied. Het plangebied wordt ontsloten door de van Heemskerckstraat, de Engelbertsstraat, de Thorbeckestraat en de Hogeweg (zie bijlage StAB-2). De van Heemskerckstraat en Hogeweg bepalen door hun capaciteit de aan- en afvoer naar het plangebied. De andere genoemde wegen verdelen het verkeer naar en van de bestemmingen in het gebied. De volledige boulevard in het plangebied is autovrij. Tot slot is aangegeven dat bij het berekenen van de toename van de intensiteiten van het autoverkeer in de toekomst rekening moet worden gehouden met een autonome groei van 2% per jaar dat in 20 jaar een groei is van minstens 40%. Gesteld wordt dat genoemde wegen dat theoretisch nog kunnen verwerken. Daarbij wordt wel de kanttekening geplaatst dat op drukke zomerdagen capaciteitsgebrek op de overige wegen reden zal zijn voor filevorming.

Zoals eerder vermeld is de plantoelichting het enige stuk in het dossier van het voorliggende plan waarin het verkeer (zonder parkeren) aan de orde komt. Ik stel vast dat er ook geen stuk in het dossier opgenomen is waarin de verkeersaantrekkende werking van het voorliggende plan en de gevolgen daarvan op de verkeersafwikkeling onderzocht zijn. Bij een omvang van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die met het voorliggende plan mogelijk gemaakt worden, mag een dergelijk onderzoek verwacht worden. Ik heb verweerder gevraagd naar een dergelijk onderzoek. Verweerder verwijst daarvoor naar het "Ruimtelijk Functioneel Plan" van september 2005 voor de Middenboulevard (hierna te noemen: RFP) met een toelichting daarbij (zie bijlagen StAB-48 en StAB-13, blz. 2-3). Verweerder verwijst naar paragraaf 2.6 Verkeer en parkeren op blz. 124 in het RFP. Het RFP is vervolgens heroverwogen in de "Ruimtelijk Functionele Verkenning Middenboulevard" uit 2006 (zie stuk 3E1). Verweerder heeft in de toelichting aan de StAB aangegeven dat het RFP uit ging van 550 woningen en het RFV en het voorliggende plan van 220 woningen. Verweerder stelt daarbij dat het verkeer als gevolg van het RFV en het voorliggende plan met 220 woningen passend afgewikkeld kan worden omdat dat bij het RFP dat van meer woningen uit ging, ook het geval was. Verweerder concludeert daarom dat voor het RFV en het voorliggende plan de verkeerseffecten niet opnieuw zijn onderzocht.
In paragraaf 2.6 van het RFP worden de huidige verkeersintensiteiten en de te verwachten verkeersintensiteiten, uitgaande van een toevoeging van circa 550 woningen, op de Engelbertsstraat beschreven. Aangegeven wordt dat deze straat 4.000 mvt./uur[9] kan verwerken en in de huidige situatie in de spitsperiode een belasting van 1.100-1.450 mvt./uur heeft. Bij de toevoeging van 550 woningen is berekend dat de belasting zal toenemen naar 1.600 mvt./etmaal, tot maximaal 2.300 mvt./etmaal 20 jaar later. Geconcludeerd wordt dat de Engelbertsstraat dat theoretisch nog kan verwerken. Daarnaast wordt de conclusie getrokken, evenals in paragraaf 4.3.2 van de plantoelichting zoals eerder vermeld, dat op drukke zomerdagen capaciteitsgebrek op de overige wegen reden zal zijn voor filevorming.

Bij het hiervoor beschreven onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking merk ik het volgende op:

- Het beschreven verkeersonderzoek is opgenomen in het RFP uit 2005. De verkeerscijfers die in het RFP genoemd worden kunnen niet van na die tijd zijn. Daarmee zijn deze verkeerscijfers niet actueel te noemen. Het is onbekend of ze als zodanig nog bruikbaar zijn;
- Er wordt uitsluitend op de verkeersintensiteiten en -effecten van de Engelbertsstraat ingegaan. Een nader inzicht in de verkeersintensiteiten en -effecten als gevolg van het voorliggende plan op andere relevante wegen in en rond het plangebied ontbreekt. De conclusie dat op drukke zomerdagen capaciteitsgebrek op de overige wegen reden zal zijn voor filevorming, geeft daar echter wel aanleiding toe;
- Er wordt uitsluitend ingegaan op verkeerseffecten van 550 nieuwe woningen. Het voorliggende plan maakt het echter ook mogelijk diverse andere functies te realiseren, zoals horeca, detailhandel, dienstverlening en kantoren. Het is

9 mvt./uur staat voor: aantal motorvoertuigen per uur.

mij echter niet bekend of de maximale invulling van het voorliggende plan wel uitsluitend uit genoemde 550 woningen bestaat;

- In de bepaling van het verkeersaanbod als gevolg van 550 woningen is uitgegaan van een gemiddeld aantal verplaatsingen van 2,5 per woning per etmaal. Op grond van de meest recente kengetallen[10] is dit te laag en zou dit, gezien het type woonmilieu van Zandvoort, minimaal 5 verplaatsingen per woning per etmaal moeten zijn (zie bijlage StAB-34, blz. 19). Uitgaande van 5 in plaats van 2,5 verplaatsingen per woning per etmaal dan zou dat bij een toevoeging van 550 woningen 20 jaar later een verkeersintensiteit op de Engelbertsstraat van 2500 in plaats van 2300 mvt./uur in de spits betekenen. Op grond van de capaciteit van de Engelberstraat van 4.000 mv./uur waar in het RFP van uit gegaan is, zou deze straat deze intensiteit ook nog moeten kunnen verwerken.

Op grond van het voorgaande blijkt uit de dossierstukken en de overgelegde stukken niet dat de verkeersaantrekkende werking van het voorliggende plan voldoende is onderzocht.

3.3 Parkeren en ondergronds parkeren

3.3.1 De geschillen

Volgens appellanten bewoners Van Fenemaplein e.a. is het uitgangspunt in het voorliggende plan dat voor nieuwe of uit te breiden voorzieningen, parkeren op eigen terrein gerealiseerd dient te worden, onterecht niet in de planregels vastgelegd. Appellanten stellen dat in het plangebied onvoldoende parkeerruimte overblijft voor nieuwe functies, als gevolg van het huidige tekort aan parkeerplaatsen in en direct naast het plangebied. De parkeerbalans zou niet overeen stemmen met de feitelijke situatie. Daarnaast zou niet duidelijk zijn hoeveel bebouwd oppervlak met het voorliggende plan daadwerkelijk zal worden gerealiseerd en voor welke functies. Als gevolg daarvan is niet duidelijk wat de parkeerbehoefte is, aldus appellanten.
Verder stellen appellanten dat het onttrekken van de huidige garageboxen aan de bijbehorende woningen een nieuw parkeerprobleem veroorzaakt.
Tot slot stellen appellanten bewoners Van Fenemaplein e.a. en vve Monopole I dat de mogelijkheid in de planregels om ondergrondse parkeergarages te realiseren, in strijd is met de Keur en het beleid van het Hoogheemraadschap.

Voor het standpunt van verweerder verwijs ik naar het Verweerschrift van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort van 17 maart 2010 (zie stuk 4, blz. 3 onder punt 9.1 en blz. 5) en het "Advies van de hoorcommissie, Ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard" van 2 september 2009 (zie stuk 3D2, blz. 19, nummer 28 onder 7 en blz. 35, nummer 36 onder 3, 4 en 5).

---

10 Op grond van publicatie 256: "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden" van het CROW (Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).

3.3.2 Bevindingen

In deze paragraaf ga ik allereerst in op het verweer ten aanzien van parkeren. Vervolgens ga ik in op geformuleerde beleidsuitgangspunten en verricht onderzoek voor wat betreft parkeren in het voorliggende plan. Aansluitend ga ik in op de planregels ten aanzien van parkeren. Tot slot ga ik nader in op ondergronds parkeren in het voorliggende plan.

Verweer

In het verweer heeft verweerder aangegeven dat het uitgangspunt in het voorliggende plan is om parkeren binnen het plangebied op te lossen door middel van parkeren onder nieuw maaiveld (zie stuk 4, blz. 5). In de parkeerbalans is hier volgens verweerder rekening mee gehouden. Verweerder geeft aan dat het echter niet uitgesloten is dat ondergronds parkeren in bepaalde zones alsnog wordt toegestaan. Verweerder geeft daarbij aan dat binnen het huidige beleid van het Hoogheemraadschap het niet mogelijk is om ondergrondse parkeergarages uit te breiden of te bouwen, zolang niet duidelijk is in hoeverre de kustversterking gaat plaats vinden. De kustwering is echter in onderzoek, aldus verweerder. Mogelijkheid van ondergronds parkeren is volgens verweerder door middel van ontheffing gekoppeld aan een vergunning van het Hoogheemraadschap. Voor nieuwe of uit te breiden voorzieningen geldt volgens verweerder parkeren op eigen terrein. Verweerder verwijst naar de parkeerbalans. Daarin wordt inzicht gegeven in het aantal aanwezige functies in vergelijking met het aantal parkeerplaatsen, aldus verweerder. Ten aanzien van strandbezoekers merkt verweerder op dat langs de hele kust parkeervoorzieningen aanwezig zijn en, op piekdagen, een parkeerverwijssysteem.
Ten aanzien van de garageboxen op het Van Fenemaplein geeft verweerder in het verweer aan dat met het verlengen van de parkeergarage onder nieuw maaiveld juist parkeerruimte onder nieuw maaiveld kan worden toegevoegd.

Algemene beleidsuitgangspunten in het plan

In deze subparagraaf wordt ingegaan op een aantal algemene beleidsuitgangspunten ten aanzien van het parkeren in het voorliggende plan, zoals beschreven in de plantoelichting.
In paragraaf 2.3 van de plantoelichting is aangegeven dat het parkeren het grootste probleem van het recreatieverkeer in Zandvoort vormt. Daarbij is aangegeven dat het parkeeraanbod te beperkt is voor de grote stromen recreatieverkeer op topdagen. In paragraaf 3.4.4 is aangegeven dat volgens het GVVP het Zandvoortse parkeerbeleid er primair op gericht is om de bewoners van Zandvoort van parkeeroverlast te vrijwaren. Aangegeven is dat men kansen ziet om de Middenboulevard ten aanzien van parkeren verblijfsvriendelijk in te richten. Voor de functionele uitgangspunten ten aanzien van parkeren wordt in paragraaf 4.3.2 van de plantoelichting verwezen naar de parkeerbalans (zie stuk 3I).

Onderzoek

In deze subparagraaf wordt ingegaan op onderzoek naar de parkeerbehoefte en parkeeraanbod in het voorliggende plan. Allereerst wordt in zijn algemeenheid het kader beschreven van de parkeerbalans. Vervolgens ga ik in op de parkeerbalans bij het voorliggende plan. Aansluitend geef ik daarvan een beschouwing.

Parkeeronderzoek, in de vorm van bijvoorbeeld een zogenoemde parkeerbalans[11], kan nauwkeurig inzicht geven in de lokale omstandigheden en welke kengetallen voor de berekening van de parkeerbehoefte gehanteerd moeten worden. Vaak valt de parkeervraag van functies niet samen in de tijd. Gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen is dan mogelijk. Het is dan niet noodzakelijk om in een gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies aan te leggen, maar slechts een deel ervan. De mogelijkheid tot gecombineerd gebruik binnen een gebied hangt af van de mate van openbaarheid, de locatie van de parkeervoorzieningen en van de loopafstanden naar de bestemming. Ook vormt het parkeerbeleid van de gemeente een belangrijk uitgangspunt. Zaken als geldende parkeernormen, parkeerregulering (waaronder betaald parkeren, vergunninghouders, gereserveerde parkeerplaatsen), aanwezigheidspercentages, omvang parkeren op eigen terrein en acceptabele loopafstanden kunnen onderdeel uitmaken van het parkeerbeleid en zijn van invloed op het noodzakelijke parkeeraanbod.

In de parkeerbalans bij het voorliggende plan is aangegeven dat als uitgangspunt is genomen dat er in het voorliggende plan voldoende parkeerplaatsen moeten worden opgenomen om de eigen behoefte op te vangen (zie stuk 3I, blz. 5). Eveneens is aangegeven dat parkeerruimte moet worden geboden aan recreatieve bezoekers. Op blz. 3 van de parkeerbalans is aangegeven dat het bouwprogramma waar bij de berekeningen in de parkeerbalans van uit is gegaan, overeen komt met het bouwprogramma uit de "Werkmodellen Rekenverkaveling" (stuk 3H1).

In de parkeerbalans is berekend dat er met het voorliggende plan een tekort van 266 parkeerplaatsen zal ontstaan indien er parkeerplaatsen aan woningen worden toegewezen. Indien er geen parkeerplaatsen aan woningen worden toegewezen is er sprake van een evenwichtige balans (zie stuk 3I, blz. 9). Om het tekort op te vangen wordt in de parkeerbalans geadviseerd het aantal parkeerplaatsen uit te breiden (zie stuk 3I, blz. 9). Daarbij is aangegeven dat de parkeerruimte het beste op het Watertorenplein, in de vorm van een extra parkeerlaag, of in het Palacegebied, kan worden uitgebreid (zie stuk 3I, blz. 10). Als alternatief daarvoor worden een toe te voegen parkeerdek op het De Favaugeplein of een toe te voegen parkeerlaag op het Badhuisplein als voorbeelden gegeven. Tot slot wordt hierbij aangegeven dat, indien er geen parkeerruimte wordt toegevoegd, overwogen kan worden het tekort buiten het plangebied op te vangen.

11 Met een parkeerbalans wordt de (on)balans tussen parkeervraag en parkeeraanbod binnen een bepaald gebied berekend.

In zijn algemeenheid mag gesteld worden dat hoe groter het bouwprogramma is, des te meer parkeerplaatsen nodig zijn. Om na te gaan of de omvang van het bouwprogramma waar in de parkeerbalans van uit is gegaan overeen komt met dat van de maximale invulling van het voorliggende plan, heb ik een en ander globaal vergeleken op basis van de "Werkmodellen Rekenverkaveling" en de planverbeelding en -regels. Op grond daarvan constateer ik dat het maximaal mogelijke bouwprogramma van het voorliggende plan qua volume naar schatting ongeveer 10 tot 15% omvangrijker is dan het bouwprogramma in de "Werkmodellen Rekenverkaveling" waar in de parkeerbalans van uit is gegaan. Daarnaast zijn er in het voorliggende plan meer verschillende functies mogelijk dan waar in de parkeerbalans van uit is gegaan.
Ik stel vast dat de parkeerbehoefte bij de maximale invulling van het voorliggende plan dus groter zal zijn dan waar in de parkeerbalans van uit is gegaan.
Om te bepalen of het mogelijke tekort aan parkeerplaatsen dat in de parkeerbalans is vastgesteld, in het voorliggende plan opgelost kan worden, ben ik in de planregels en –verbeelding nagegaan in hoeverre het uitbreiden van de parkeerruimte (ten opzichte van de "Werkmodellen Rekenverkaveling") zoals beschreven in de parkeerbalans, mogelijk wordt gemaakt. Hieruit blijkt dat een extra parkeerlaag op het Watertorenplein, extra parkeerruimte in het Palacegebied, een toe te voegen parkeerlaag op het Badhuisplein en een toe te voegen parkeerdek op het De Favaugeplein in de planregels wel mogelijk worden gemaakt (zie stuk 3B, respectievelijk art. 14.1 lid i i.c.m. 14.2, 15.1 lid l i.c.m. 15.2.1, 15.1 lid l i.c.m. 15.2.2 en 23.3 lid g en h).
Ik stel vast dat het voorliggende plan de in de parkeerbalans voorgestelde mogelijke uitbreidingen van de parkeerruimte mogelijk maakt.

Planregels
In deze subparagraaf wordt beschreven of en hoe in de planregels parkeerplaatsen worden mogelijk gemaakt. Allereerst ga ik in op de vraag in hoeverre er in het voorliggende plan verlies aan huidige parkeerplaatsen aan de orde is als gevolg van nieuwe functies. Vervolgens ga ik in op de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de nieuwe ontwikkelingen die het voorliggende plan mogelijk maakt. Tot slot ga ik kort in op overige parkeerplaatsen. Mijn beschouwing is hierin verwerkt.

Ik stel vast dat in de bestaande situatie parkeren in de openbare ruimte en op eigen terrein mogelijk is.

Op een aantal locaties in het plangebied, ter plaatse van huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte, worden in het voorliggende plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat allereerst om de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied (1)" op het Watertorenplein (zie stuk 3A). In de planregels daarvan wordt parkeren in de openbare ruimte niet mogelijk gemaakt (zie stuk 3B, art. 23.1). Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zullen de parkeerplaatsen in de openbare ruimte vervallen. Daarnaast worden nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogelijk gemaakt op het Palaceplein in de bestemming "Centrum – Uit te werken (C-U1)", op het De Favaugeplein ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Verkeer (V)" en het Watertorenplein ter plaatse van de bestemming "Woongebied (WG2)" (zie stuk 3A). In de planregels van deze bestemmingen wordt parkeren in de openbare ruimte wel mogelijk gemaakt (zie stuk 3B, artikelen 14, 15 en 23.3). In deze bestemmingen worden echter ook andere, nieuwe functies mogelijk gemaakt.
Ik stel vast dat het op grond van de planregels mogelijk is de huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte in de hiervoor genoemde gebieden te laten vervallen en daar nieuwe functies te realiseren (waaronder overigens ook parkeren op eigen terrein). Uit de planstukken maak ik niet op in hoeverre dit mogelijke verlies aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte in deze gevallen wordt gecompenseerd.
Voor de planologische regeling ten aanzien van de huidige garageboxen op het Van Fenemaplein verwijs ik naar paragraaf 2.3.4 van dit verslag. Daarin wordt geconcludeerd dat de planregels de garageboxen niet uitsluiten.

In artikel 20 van de planregels is geregeld dat bij nieuw te realiseren bebouwing en/of gebruiksfuncties voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd (zie stuk 3B, art. 20.3). Daarbij dient minimaal te worden voldaan aan de parkeernormen uit de kolom "rest bebouwde kom" en de rij "weinig stedelijk" in de tabellen 6.3/3 t/m 6.3/11 op blz. 212 t/m 224 van de brochure ASVV 2004 van het CROW[12]. Deze parkeernormen zijn als separate bijlage 1 bij de planregels opgenomen (zie stuk 3I1) en komen overeen met de cijfers in genoemde brochure ASVV 2004. De gehanteerde parkeernormen per type functie zijn acceptabel te noemen. Daarnaast wordt in alle artikelen van de bestemmingen waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, parkeergelegenheid mogelijk gemaakt. Datzelfde geldt voor de bestemmingen "Verkeer (V)" en "Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB)". Het aantal parkeerplaatsen dat voor nieuwe functies gerealiseerd zal gaan worden hangt, op grond van de planregels, af van het te realiseren bouwvolume en functie (zie stuk 3B, art. 20.3 i.c.m. stuk 3I1). Naarmate er meer bouwvolume gerealiseerd wordt, dienen er ook meer parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.
Ik stel vast dat op grond van het voorgaande in het voorliggende plan in ieder geval geborgd is dat voor nieuwe functies voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, ook voor bezoekers.

12 ASVV staat voor: Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom. Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Voor zover sprake is van een huidig tekort aan parkeerplaatsen in en direct buiten het plangebied, geldt dat de planregels het mogelijk maken om nieuwe openbare parkeervoorzieningen te realiseren. Binnen betreffende bestemmingsvlakken zijn echter ook andere functies mogelijk.

Ondergronds parkeren
In deze subparagraaf wordt ingegaan op ondergronds parkeren in het voorliggende plan, in relatie tot de waterkering. Allereerst ga ik in op het uitgangspunt dat beschreven is in de plantoelichting. Vervolgens ga ik in op hoe ondergronds parkeren in de planregels is opgenomen.

In paragraaf 5.3 van de plantoelichting is aangegeven dat de gemeente Zandvoort, de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap bezig zijn te onderzoeken hoe de kustverdediging kan worden versterkt. Het is nog niet duidelijk op welke wijze de kustversterking gaat plaatsvinden en of dit een zeewaartse verplaatsing van de kern- en beschermingszone tot gevolg kan hebben. Aangegeven is dat om die reden er in het voorliggende plan voor gekozen is om ondergronds parkeren, mits hier ontheffing van de Keur voor wordt verleend, mogelijk te maken.

De waterkering is door middel van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering (WS-WK)" op de planverbeelding aangeduid. In de planregels van deze bestemming is bepaald dat voor werkzaamheden in de waterkering een ontheffing van de Keur noodzakelijk is (zie stuk 3B, art. 17.2). Daarnaast is in de planregels van de bestemmingen "Centrum (C)" en "Wonen (W2)", die in de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering (WS-WK)" zijn gelegen, geregeld dat ondergronds parkeren uitsluitend met ontheffing van de beheerder van de waterkering kan plaatsvinden (zie stuk 3B, artikelen 3 en 12). De beheerder van de waterkering is het Hoogheemraadschap van Rijnland.
Bij een aantal andere bestemmingen gelegen in de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering (WS-WK)" ontbreekt echter de voorwaarde dat voor ondergronds parkeren een ontheffing van de Keur noodzakelijk is. In de planregels van de bestemming "Tuin (T)" wordt parkeren op eigen erf toegestaan zonder bepalingen ten aanzien van verticale bouwdiepte (zie stuk 3B, art. 7.1 lid c en 7.2). In de planregels van de bestemmingen "Detailhandel (DH)" en "Horeca (H)" wordt parkeren op eigen erf toegestaan tot een verticale diepte van 4 meter beneden peil (zie stuk 3B, art. 4.1 lid f, 4.2.1 lid a, 5.1 lid g en 5.2.1 lid a). Datzelfde geldt voor de planregels van de bestemmingen "Wonen (W1)" en "Wonen (W1-2)" (zie stuk 3B, art. 10.1 lid e, 10.2.1 lid a, 11.1 lid g en 11.2.1 lid a). In de artikelen 10.5 en 11.5 lid b van de twee laatstegenoemde bestemmingen, wordt het verlenen van een ontheffing door burgemeester en wethouders mogelijk gemaakt voor het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil onder de voorwaarde dat eerst door de beheerder van de waterkering een ontheffing is verleend. In genoemde artikelen 10.1 lid e, 10.2.1 lid a, 11.1 lid g en 11.2.1 lid a wordt parkeren tot een verticale diepte van 4 meter echter al toegestaan. Niet wordt uitgelegd wat het verschil tussen beide bepalingen binnen dezelfde artikelen inhoudt.

Daarnaast worden in de planregels van de bestemmingen "Verkeer (V)" en "Centrum - uit te werken (C-U)" respectievelijk parkeervoorzieningen en parkeren mogelijk gemaakt, zonder bepalingen ten aanzien van verticale bouwdiepte (zie stuk 3B, art. 8.1 lid c, 8.2, 15.1 lid l en 15.2). Tot slot wordt in de planregels van de bestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)" en in de wijzigingsregels van het De Favaugeplein een parkeervoorziening onder nieuw maaiveld mogelijk gemaakt (zie stuk 3B, art. 9.1 lid c en 23.3). In paragraaf 2.4.4 is onder "Parkeerdek" al geconstateerd dat in artikel 23.3 aan de hoogte of diepte van het nieuwe maaiveld geen beperkingen worden gesteld. Dat is in artikel 9 ook niet het geval. Daardoor wordt ondergronds parkeren mogelijk onder huidig maaiveld.
Op grond van de planregels van de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering (WS-WK)" is voor de werkzaamheden in de waterkering echter alsnog een ontheffing van de Keur noodzakelijk (zie stuk 3B, art. 17.2).

Résumé parkeren
In de bestaande situatie is parkeren in de openbare ruimte en op eigen terrein mogelijk. In de parkeerbalans wordt een mogelijk tekort aan parkeerplaatsen vastgesteld. De parkeerbehoefte bij de maximale invulling van het voorliggende plan zal groter zijn dan waar in de parkeerbalans van uit is gegaan. Het voorliggende plan maakt de in de parkeerbalans voorgestelde uitbreidingen van de parkeerruimte mogelijk. Het voorliggende plan maakt het mogelijk om huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte in een aantal gebieden te laten vervallen en daar nieuwe functies te realiseren (waaronder overigens ook parkeren op eigen terrein). Uit de planstukken blijkt niet in hoeverre dit mogelijke verlies aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt gecompenseerd. De huidige garageboxen op het Van Fenemaplein worden door de planregels niet uitgesloten. In het voorliggende plan is geborgd dat voor nieuwe functies voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden, ook voor bezoekers. De planregels maken dat zowel bovengronds als ondergronds mogelijk. Daarnaast maakt het voorliggende plan het mogelijk extra parkeerplaatsen zowel bovengronds als ondergronds te realiseren, bijvoorbeeld om het huidige tekort op te vangen. In de planregels van een aantal bestemmingen ter plaatse van de waterkering ontbreekt de voorwaarde dat voor ondergronds parkeren een ontheffing van het Hoogheemraadschap noodzakelijk is. Op grond van de planregels van de dubbelbestemming voor de waterkering is voor werkzaamheden in de waterkering echter alsnog een ontheffing van het Hoogheemraadschap noodzakelijk.



Bezuidenhoutseweg 62
2594 AW Den Haag

Postbus 95928
2509 CX Den Haag

T 070 3150150
F 070 3150195

info@stab.nl
www.stab.nl

4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Een aantal beroepen hebben betrekking op de onderbouwing van het voorliggende plan ten aanzien van aspecten op het gebied van verkeer, milieu en de kustverdediging zoals deze in de plantoelichting van het bestemmingsplan "Middenboulevard" zijn beschreven. In dit hoofdstuk zal op deze aspecten nader worden ingegaan voor zover de beroepen daar aanleiding toe geven. Het betreft de aspecten verkeer, parkeren, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en de kustverdediging (zie stuk 3C, paragrafen 3.4.6, 5.5, 5.6 en 5.9). Per aspect zijn de geschillen samengevat, is het beoordelingskader uiteengezet en zijn mijn bevindingen beschreven.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 De geschillen

Appellante Stichting Geluidhinder Zandvoort (1H) (verder te noemen: Stichting Geluidhinder) maakt bezwaar tegen de ontwikkelingen die in het voorliggende plan in het gebied met de aanduiding "geluidzone - racecircuit" worden mogelijk gemaakt. Appellante stelt dat deze bouwmogelijkheden in dit gebied in het voorliggende plan verboden zijn omdat deze in de zone met een maximale toelaatbare geluidsoverlast van 50 dB(A) liggen (55 dB(A) minus 5 dB(A) vanwege het tonaal geluid van het racecircuit). Volgens appellante zal het aantal bewoners in dit gebied als gevolg van het voorliggende plan met 400 tot 500% toenemen ten opzichte van de huidige situatie, waardoor het aantal geluidgehinderden in dit gebied ernstig zal toenemen. Volgens appellante kunnen de gevels van de mogelijke nieuw- en herbouw in dit gebied ongeveer 5 tot 7 uur per dag met hoge waarden van 70 tot 90 dB(A) worden belast. Daarnaast is het volgens appellante mogelijk dat in de zomer in de avonduren bovenmatige herrie wordt geproduceerd. Volgens appellante zal de mogelijke hoogbouw in dit gebied meer ernstige geluidhinder ondervinden dan de laagbouw en zullen de gevels van de hoogbouw het geluid naar de laagbouw reflecteren.
De geformuleerde geluidwerende maatregelen aan de gevels zijn volgens appellante onjuist en gebrekkig omdat die alleen effectief zouden zijn bij gesloten ramen en deuren.

Appellanten Watertoren Zandvoort C.V en beherend vennoot Zandvoort Beheer B.V. (1B) (verder te noemen: WZCV) wijzen er op dat een sanering van het geluid van het racecircuit heeft plaatsgevonden, maar dat de geluidzone hier nog niet op is aangepast. Daarmee is de feitelijke situatie niet in het voorliggende plan verwerkt, aldus appellanten.
Daarnaast stellen appellanten dat ligging en afmeting van gebouwen met een geluidgevoelige bestemming, die zijn gelegen binnen de geluidzone, niet in het voorliggende plan zijn aangegeven. Daarmee is volgens appellanten niet voldaan aan artikel 3.3.1 Bro.

Tot slot stelt de Stichting Geluidhinder dat een rapport met betrekking tot het te verwachten wegverkeerslawaai ontbreekt.

Voor het standpunt van verweerder verwijs ik naar het verweerschrift van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort van 17 maart 2010 (zie stuk 4, blz. 6 en blz. 3 onder punt 10) en het "Advies van de hoorcommissie, Ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard" van 2 september 2009 (zie stuk 3D2, blz. 19, nummer 28 onder 11 en blz. 40, nummer 36 onder 17).

4.2.2 Bevindingen

Wegverkeerslawaai
In paragraaf 5.5.1 en 5.5.2 van de plantoelichting (zie stuk 3C, blz. 39) en in de notitie "actualisatie milieuadvies bestemmingsplan Middenboulevard" van de Milieudienst IJmond van 13 maart 2009 (stuk 3H1) wordt ingegaan op wegverkeerslawaai.
In paragraaf 5.5.1 is aangegeven dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen 50 dB(A) is. Ik merk op dat dit onjuist is. De etmaalwaarde van 50 dB(A) betrof de voorkeursgrenswaarde onder de oude Wet geluidhinder, zoals die gold tot 1 januari 2007. De wet is per 1 januari 2007 ingrijpend gewijzigd waarbij voor wegverkeerslawaai een nieuwe Europese dosismaat (L_{den})[13] is ingevoerd en ook een nieuwe voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} is gesteld. Bij de vaststelling van het plan had uitgegaan moeten worden van de nieuwe dosismaat en de nieuwe voorkeursgrenswaarde. In genoemde notitie van de Milieudienst IJmond is overigens wel uitgegaan van de juiste voorkeursgrenswaarde.

Uit genoemde stukken blijkt dat geen onderzoek is gedaan naar de optredende geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in het voorliggende plan. Er wordt verwezen naar hogere waarden van maximaal 61 dB(A) voor nieuwe woningen langs de Hogeweg, Thorbeckestraat, Van Heemskerckstraat en de Engelbertsstraat die gedeputeerde staten van Noord-Holland bij brief van 20 april 2007 hebben verleend. Verweerder heeft mij dit besluit en bijbehorend geluidrapport van de Milieudienst IJmond van 7 december 2006 (zie bijlage StAB-35) toegestuurd. Het geluidrapport alsmede het besluit hogere waarden is tot stand gekomen onder de oude Wet geluidhinder. De hogere waarden zijn verleend in het kader van het vorige bestemmingsplan "Middenboulevard" dat in 2007 was vastgesteld maar waaraan door de provincie goedkeuring is onthouden. Uit het besluit blijkt dat hogere waarden van 58 dB(A) voor de van Heemskerckstraat, 61 dB(A) voor de Engelbertsstraat, 51 dB(A) voor de Thorbeckestraat en 58 dB(A) voor de Hogeweg zijn verleend. Uit het geluidrapport van de Milieudienst blijkt dat de geluidsbelasting vanwege deze wegen bepaald is op 10 meter uit de as van de wegen. Deze afstand komt volgens het geluidrapport overeen met de gemiddelde grens van de bestemmingsvlakken. Verweerder heeft mij het plan uit 2007 toegezonden (zie bijlage StAB-36).

---

13 Lden staat voor day-evening-night en is een jaargemiddelde dosismaat. De waarde in Lden in dB is niet zonder meer te vergelijken met de 'oude' etmaalwaarde in dB(A).

Daargelaten de vraag of de in 2007 vastgestelde hogere waarden formeel nog rechtsgeldig zijn nu goedkeuring is onthouden aan het onderliggende plan en de vraag of de onder de oude Wet geluidhinder verleende hogere waarden zonder meer nog van toepassing kunnen zijn op het voorliggende plan, merk ik het volgende op. Van belang is in hoeverre het vorige plan overeenkomt met het voorliggende plan. Ik ben daarom nagegaan of de afstanden tussen de mogelijke geluidgevoelige bebouwing en de as van de binnen het plangebied gelegen wegen overeenkomen met het plan uit 2007. Hieruit blijkt dat er twee verschillen bestaan. Binnen de bestemming "Centrum - uit te werken (C-U2)" ten westen van de Thorbeckestraat is het in het voorliggende plan mogelijk geluidgevoelige bebouwing op kortere afstand van de wegas te bouwen dan op dezelfde locatie in het plan uit 2007 (in de bestemming "Centrum (C)"). Daarnaast maakt de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied (1)" binnen de bestemming "Verkeer (V)" naast de watertoren het in het voorliggende plan mogelijk geluidgevoelige bebouwing dichter bij de wegas van de Thorbeckestraat te bouwen dan in het plan uit 2007. Deze twee verschillen hebben tot gevolg dat de gemiddelde afstand tussen de geluidgevoelige bebouwing en de wegas kleiner zal zijn dan de in het geluidrapport van Milieudienst IJmond uit 2006 aangehouden afstand van 10 meter. Als gevolg daarvan zal de geluidsbelasting vanwege de Thorbeckestraat hoger zijn dan op basis van het geluidsrapport van Milieudienst IJmond en kan niet worden voldaan aan de eerder verleende hogere waarden.

Tot slot plaats ik bij het besluit hogere waarden nog een kanttekening. In het geluidrapport van Milieudienst IJmond uit 2006 zijn verkeersprognoses voor 2017 gebruikt. Bij het voorgaande plan uit 2009 zou voor de geluidsbelasting gebruik gemaakt moeten worden van verkeerscijfers van 10 jaar na vaststelling. Dit komt neer op 2019, twee jaar later dan waar van uitgegaan is. De verkeersgroei in twee jaar leidt echter over het algemeen niet tot significante toenamen in de geluidsbelasting.

Industrielawaai (lawaai van het circuit Zandvoort)
De stelling van appellante Stichting Geluidhinder Zandvoort dat nieuwe ontwikkelingen in het gebied binnen de geluidzone van het racecircuit verboden zijn, is onjuist. Het circuit wordt in de zin van de Wet geluidhinder aangemerkt als een industrieterrein. Rondom het circuit bevindt zich een geluidzone. De geluidzone vormt weliswaar een beperking voor nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) binnen de zone, maar biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden binnen de zone te bouwen. Indien de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van 50 dB(A) wordt overschreden, kan een hogere waarde worden verleend tot maximaal 55 dB(A).

Verweerder heeft mij zijn zonebesluit van 25 juni 1985 overgelegd (zie bijlage StAB-37). Hierin is de zonegrens van 50 dB(A) als gevolg van het circuit vastgelegd. In het zonebesluit is geen rekening gehouden met een strafcorrectie van 5 dB in verband met tonaal geluid. Dit is in overeenstemming met de destijds geldende "Handleiding meten en rekenen industrielawaai IL-HR-13-01" uit 1981. Ik stel vast dat de ligging van (het deel van) de geluidzone correct op de

verbeelding van het voorliggende plan is opgenomen (zie stuk 3A) met de aanduiding "geluidzone - racecircuit". De Stichting Geluidhinder heeft in het gesprek met de StAB bevestigd dat de ligging van de zone correct is opgenomen. De geluidzone loopt voor een deel over het noordelijk plangebied. In het dossier van het voorliggende plan is de notitie 'Actualisatie milieuadvies bestemmingsplan Middenboulevard' van 13 maart 2009 van de Milieudienst IJmond opgenomen (stuk 3H1). Daarin is onder Geluid aangegeven dat het plangebied buiten de geluidzone van het circuit ligt. Dit is, gezien het voorgaande, onjuist.

In paragraaf 5.5. van de plantoelichting wordt onder meer ingegaan op industrielawaai (stuk 3C). Daarin is aangegeven dat uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat, door het treffen van geluidsaneringsmaatregelen, de gevelbelasting van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen als gevolg van het circuit beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) komt. Genoemd akoestisch onderzoek was niet opgenomen in het mij ter beschikking gestelde dossier. Verweerder heeft op mijn verzoek genoemd akoestisch onderzoek van Peutz van 12 april 2007 overgelegd (zie bijlage StAB-38). Beoordelingspositie 1 in dit onderzoek betreft de locatie op de noordelijke grens van het plangebied die het dichtst bij het circuit gelegen is. De geluidsbelasting binnen het plangebied als gevolg van het circuit zal op deze locatie in principe het hoogst zijn. Uit de rekenresultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op deze locatie 43 dB(A) bedraagt. Ook in het eerder genoemde besluit hogere waarden wordt aan deze waarde gerefereerd en geconcludeerd dat er geen hogere waarden vanwege industrielawaai verleend hoeven te worden.
Ik merk op dat deze waarde is berekend voor een hoogte van 5 meter waarbij geen rekening is gehouden met de afschermende werking van de aanwezige gebouwen tussen het circuit en het plangebied. In die zin is er uitgegaan van een worst case-situatie. In het voorliggende plan is het echter ook mogelijk om hoger dan 5 meter te bouwen, voor het noordelijk deel tot 85 meter. Over het algemeen zal de geluidsbelasting dan toenemen, doordat afscherming en bodemdemping verminderen. Nu in de berekeningen is uitgegaan van een situatie zonder de afschermende werking van gebouwen tussen het circuit en het plangebied, zal die toename van de geluidsbelasting op grotere hoogte beperkt zijn. Dit blijkt ook uit de rekenresultaten voor beoordelingspositie 2 van het akoestisch onderzoek. Op deze locatie in het zuiden van het plangebied zijn berekeningen op twee beoordelingshoogten uitgevoerd, namelijk 7 en 35 meter. De geluidsbelasting op 35 meter is 1,5 dB hoger dan op 5 meter. Ook voor het noordelijk deel van het plangebied zal daarom op een beoordelingshoogte tot 85 meter naar verwachting ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) kunnen worden voldaan. Ook effect van reflectie, voor zover dat zal optreden, zal niet leiden tot een hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A). Er is geen noodzaak tot het verlenen van hogere waarden voor industrielawaai. Overigens merk ik op dat in dit geval ook geen rekening gehouden zal hoeven te worden met de toeslag van 5 dB voor tonaal geluid.

In het voorliggende plan en door verweerder overgelegde stukken wordt geen aandacht besteed aan de maximale geluidsniveaus (piekgeluiden) die als gevolg van het circuit in het plangebied kunnen optreden. Appellante Stichting

Geluidhinder heeft op 12 januari 2011 een aanvulling op het beroepschrift toegezonden aan de Raad van State met afschrift aan de StAB (zie stuk, ongenummerd, d.d. 19 januari 2011). In dit aanvullende beroepschrift zijn zeven rapporten opgenomen met de resultaten van geluidsmetingen. Deze metingen zijn uitgevoerd in opdracht van de Provincie Noord-Holland tijdens race-evenementen op het circuit in 2006, ter controle van de voor het circuit geldende geluidsvoorschriften. Uitsluitend op de meetpunten 2 en 4 zijn piekgeluiden (L_{Amax}) gemeten. Op meetpunt 2 zijn piekgeluiden gemeten van 80,5 tot 93,6 dB(A). Meetpunt 2 is gelegen ten noordoosten van het plangebied ter plaatse van bestaande woningen. Omdat meetpunt 2 is gelegen op kortere afstand van het circuit, mag verwacht worden dat de piekgeluiden bij de geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied lager zullen zijn dan de op meetpunt 2 gemeten piekwaarden. Hoeveel lager is echter niet bekend.
Op meetpunt 4 is één piek gemeten van 67,6 dB(A). In de rapporten is de ligging van meetpunt 4 niet op een kaart aangegeven. In rapport 4 is wel aangegeven dat meetpunt 4 in het duingebied ligt. Verondersteld mag worden dat meetpunt 4 ten noorden of noordwesten van het circuit is gelegen en dat de gemeten pieken op deze locatie niet relevant zijn voor het plangebied.

Ten aanzien van ligging en afmeting van gebouwen met een geluidgevoelige bestemming binnen een geluidzone merk ik het volgende op. Op de planverbeelding zijn binnen de geluidzone directe geluidgevoelige bestemmingen opgenomen, bijvoorbeeld "Wonen (W1-2)". Ook via uit te werken en te wijzigen bestemmingen wordt het mogelijk gemaakt geluidgevoelige bestemmingen te realiseren, bijvoorbeeld wonen in de bestemming "Centrum – uit te werken (C-U1)" (zie stuk 3B, art. 15.1, lid a). De ligging en maximale afmeting van gebouwen met een directe bestemming zijn op de planverbeelding en in de planregels aangegeven, bijvoorbeeld van "Wonen (W1-2)" (zie stuk 3A en stuk 3B, art. 11). Voor de ligging en afmeting van gebouwen met uit te werken of te wijzigen geluidgevoelige bestemmingen verwijs ik naar lid 2 van artikel 3.3.1 Bro. Daarin staat dat bij een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan kan worden volstaan met het aangeven van de voor geluidgevoelige bestemmingen hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Deze moet bij de uitwerking of wijziging van het plan in acht worden genomen. In de planregels van de betreffende uit te werken en de te wijzigen geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone is alleen aangegeven dat gestreefd wordt naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het circuit. Zoals eerder opgemerkt is het niet te verwachten dat er sprake zal zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai.

Tot slot merk ik op dat de vraag of de geluidwerende maatregelen aan gevels afdoende zijn, niet aan de orde komt in een bestemmingsplan. Dit komt aan de orde bij de toetsing van het bouwplan aan het Bouwbesluit.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 De geschillen

Appellanten Vereniging van eigenaren Residence Monopole II (1F) (verder te noemen: vve Monopole II), WZCV en de Stichting Geluidhinder wijzen op het

ontbreken van een onderzoek waaruit blijkt of de maximale invulling in het voorliggende plan een overschrijding van een grenswaarde ingevolge de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) veroorzaakt. Daarnaast stelt de vve Monopole II dat in het voorliggende plan niet te achterhalen is hoe de daarin genoemde achtergrondconcentraties voor stikstof en fijn stof zijn berekend.

Voor het standpunt van verweerder verwijs ik naar het Verweerschrift van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort van 17 maart 2010 (zie stuk 4, blz. 3 onder punt 11, blz. 5 en 6) en het "Advies van de hoorcommissie, Ontwerpbestemmingsplan Middenboulevard" van 2 september 2009 (zie stuk 3D2, blz. 51, nummer 72 onder 6 t/m 10 en blz. 20, nummer 28 onder 12[14]).

4.3.2 Bevindingen

Het voorliggende plan maakt onder meer nieuwe woningen, horecabedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren en parkeerplaatsen mogelijk. Ingevolge artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nader onderzoek te worden verricht naar de gevolgen daarvan voor de luchtkwaliteit. Daarnaast dient getoetst te worden of voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide.

In paragraaf 5.6 van de plantoelichting (zie stuk 3C, blz. 41) en in de notitie "actualisatie milieuadvies bestemmingsplan Middenboulevard" van de Milieudienst IJmond van 13 maart 2009 (stuk 3H1) wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit. In de bedoelde passages wordt gesproken over verkeersintensiteiten, achtergrondconcentraties en jaarlijkse rapportages. Desgevraagd is van de zijde van de gemeente slechts gewezen op de twee hierboven genoemde stukken.

Ik stel vast dat geen gedegen onderzoek is verricht naar de gevolgen van planrealisatie voor de luchtkwaliteit. Een dergelijk onderzoek moet mede gebaseerd zijn op achtergrondconcentraties uit GCN-kaarten en de heersende verkeersintensiteiten op alle mogelijk relevante wegen. Een gedegen onderzoek dient echter tevens rekening te houden met en inzicht te bieden in de relevante omgevingsfactoren op straatniveau, de autonome ontwikkeling van verkeersintensiteiten, de verkeersaantrekkende werking van het plan en de afwikkeling daarvan over de relevante wegen. Vanwege het ontbreken van een gedegen luchtkwaliteitsonderzoek kan niet worden vastgesteld of bij planrealisatie overal aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) zal worden voldaan.

14 In het Verweerschrift wordt op blz. 3 verwezen naar nummer 28 onder 10 van het Advies van de hoorcommissie. Dat blijkt echter niet over luchtkwaliteit maar over natuurwaarden en ecologie te gaan. Omdat nummer 28 onder 12 wel over luchtkwaliteit gaat ben ik daar voor het verweer op dit punt van uit gegaan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 De geschillen

Appellanten WZCV stellen dat in het onderzoek naar de externe veiligheid geen rekening is gehouden met de twee benzinestations die in het plangebied feitelijk aanwezig zijn. In het plan is volgens appellanten niet aangegeven hoe en wanneer deze benzinestations zullen verdwijnen. Appellanten zijn van mening dat dit nader had moeten worden gemotiveerd of er had wel rekening moeten worden gehouden met de benzinestations.

Voor het standpunt van verweerder verwijs ik naar het Verweerschrift van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort van 17 maart 2010 (zie stuk 4, blz. 3 onder punt 12).

4.4.2 Bevindingen

Verweerder stelt dat de huidige benzinestations in het plangebied dienen te verdwijnen uit het plangebied. Er hoeft volgens verweerder in het voorliggende plan geen rekening met deze benzinestations te worden gehouden. Beide benzinestations zouden gesitueerd zijn op gemeentegrond. De locatie aan de Hogeweg is volgens het verweerschrift door een uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam direct te ontruimen en voor de locatie aan het Van Fenemaplein loopt het erfpachtcontract in 2013 af.

Planologische regeling

Er zijn in het plangebied op dit moment twee benzinestations aanwezig. Het betreft een Tinq tankstation en Argos tankstation Geerling. Het Tinq tankstation is gelegen naast het Palacehotel in het noorden van het plangebied (zie bijlage StAB-4, blz. 1 en 4). Tankstation Geerling is gelegen aan het kruispunt Thorbeckestraat-Hogeweg in het zuiden van het plangebied (zie bijlage StAB-39, blz. 5-7).

In het voorliggende plan heeft het tankstation Geerling de bestemming "Woongebied (WG2)" en heeft het Tinq tankstation de bestemming "Centrum - Uit te werken (C-U1)" gekregen (zie stuk 3A). De regels daarvan zijn opgenomen in respectievelijk artikel 14 en 15 (zie stuk 3B). Beide artikelen maken onder meer woningen, detailhandel, dienstverlening en horeca mogelijk. Uit artikel 14, 15 en de begripsomschrijvingen van dienstverlening en detailhandel in artikel 1 maak ik op dat beide tankstations in het voorliggende plan niet positief bestemd zijn.
In artikel 24 van de planregels (stuk 3B) is het overgangsrecht van het voorliggende plan opgenomen. In artikel 24.4 is vastgelegd dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het moment van inwerkingtreding van het voorliggende plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Dit is volgens artikel 24.7 niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan inclusief overgangsbepalingen daarvan. Verweerder heeft mij de voorheen geldende bestemmingsplannen ter plaatse van beide tankstations overgelegd.

Ter plaatse van het Tinq tankstation, naast het Palacehotel, gold voorheen volgens verweerder het bestemmingsplan "Zeereep – midden" + partiele herziening 7. De

bestemming die toegekend was aan de gronden van het tankstation is naar mijn idee niet eenduidig van de plankaart af te lezen (zie bijlage StAB-5). Volgens de plankaart kan de geelgekleurde bestemming ter plaatse van het tankstation verwijzen naar de bestemming "duinen" of naar het bijbehorende terrein van de bebouwingsbestemming "klasse VI" dat aan de hoogbouw van het Palacehotel toegekend was. Volgens verweerder was het tankstation gelegen op het bijbehorende terrein van de bebouwingsbestemming "klasse VI".
Uit de voorschriften van de bestemming "duinen" blijkt dat daar geen tankstation mag worden opgericht (zie bijlage StAB-6, art. 8). Ook de vrijstellingsbevoegdheid in artikel 10 biedt daar geen mogelijkheid toe. Hetzelfde geldt voor de voorschriften van de bebouwingsbestemming "Klasse VI" (zie bijlage StAB-6, art. 5F). Ik heb verweerder gevraagd in hoeverre planologisch vrijstelling en/of een bouwvergunning verleend is voor het bouwen van het tankstation. Verweerder heeft mij een copy van een bouwvergunning die op 4 maart 1974 aan ARAL Nederland N.V. verleend is, overgelegd (zie bijlage StAB-40). Het ging om het vergroten van een servicehuisje en het aanbrengen van een luifel ter plaatse van het huidige tankstation. In de voorschriften daarvan wordt verder gesproken over een washal en een kiosk. Daarnaast is in de bijbehorende tekening een gebouwtje met de tekst "ARAL" afgebeeld. Op grond van deze aanknopingspunten lijkt het aannemelijk dat deze verleende bouwvergunning betrekking had op een tankstation. Dat staat echter niet vast. Er kan op basis van het voorgaande niet zondermeer gesteld worden dat het gebruik van tankstation Tinq in overeenstemming was met de voorheen geldende planologische regeling. Als gevolg daarvan geldt hetzelfde voor de vraag of het gebruik van de grond en de bouwwerken van het tankstation Tinq op grond van het overgangsrecht van het voorliggende plan mag worden voortgezet.

Ter plaatse van het tankstation Geerling gold voorheen als planologische regeling volgens verweerder de "Bouwverordening 2006 Gemeente Zandvoort", die op 30 mei 2006 door de gemeenteraad van Zandvoort is vastgesteld (zie bijlage StAB-17). Uit deze bouwverordening is mij niet gebleken in hoeverre het tankstation Geerling in overeenstemming was met de voorheen geldende planologische regeling. Ik heb verweerder gevraagd in hoeverre planologisch vrijstelling en/of een bouwvergunning verleend is voor het bouwen van het tankstation. Verweerder heeft mij een copy van een bouwvergunning die op 26 juni 1979 aan A.E. Geerling verleend is, overgelegd (zie bijlage StAB-41). Het ging om het geheel vernieuwen en vergroten van een auto-servicestation. In de voorschriften daarvan wordt verder gesproken over eisen van de brandweer en een luifel. Op grond van deze aanknopingspunten lijkt het aannemelijk dat deze verleende bouwvergunning betrekking had op een tankstation. Dat staat echter niet vast. Het kan bijvoorbeeld ook om een auto(schade)herstelbedrijf gaan. Er kan op basis van het voorgaande niet zondermeer gesteld worden dat het gebruik van tankstation Geerling in overeenstemming was met de voorheen geldende planologische regeling. Als gevolg daarvan geldt hetzelfde voor de vraag of het gebruik van de grond en de bouwwerken van het tankstation Geerling op grond van het overgangsrecht van het voorliggende plan mag worden voortgezet.

Onderzoek externe veiligheid
In paragraaf 5.9 van de toelichting van het voorliggende plan (stuk 3C) en de notitie 'Actualisatie milieuadvies bestemmingsplan Middenboulevard' van 13 maart 2009 van de Milieudienst IJmond opgenomen (stuk 3H1) blijkt dat er in het onderzoek naar de externe veiligheid geen rekening is gehouden met de twee benzinestations in het plangebied. Op grond van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) dient er ten aanzien van tankstations alleen onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's te worden verricht indien er LPG wordt verkocht. Uit bijlage StAB-42 blijkt dat bij geen van beide tankstations LPG wordt verkocht. Onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's van de tankstations was op grond van het BEVI dan ook niet nodig.

Verdwijnen benzinestations
In het plan is volgens appellanten niet aangegeven hoe en wanneer deze benzinestations zullen verdwijnen. Ten aanzien van tankstation Geerling heeft verweerder mij laten weten dat het doen van een uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam ten aanzien van een vordering tot ontruiming van dit tankstation is aangehouden omdat er mogelijk een regeling tussen partijen getroffen kan worden. Voor het Tinq tankstation loopt het erfpachtcontract in 2013 af, aldus verweerder.
Ik heb verweerder gevraagd stukken te overleggen waaruit blijkt dat de twee benzinestations binnen de planperiode uit het plangebied weg moeten.
Ten aanzien van tankstation Geerling heeft verweerder mij de acte van uitgifte erfpacht van 27 mei 1953 overgelegd voor het benzinepompstation en garage (zie bijlage StAB-43). Daaruit blijkt dat het erfpachtrecht eindigde op 31 december 2002. Daarnaast heeft verweerder een mailwisseling tussen de heer Sandbergen van de gemeente Zandvoort en de raadsman van de gemeente overgelegd (zie bijlage StAB-43). Het betreft de stand van zaken ten aanzien van de ontruiming van dit tankstation.

Ten aanzien van het Tinq tankstation heeft verweerder mij de acte van uitgifte erfpacht van 3 april 1964 overgelegd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen (zie bijlage StAB-44). Daaruit blijkt dat het erfpachtrecht eindigt op 28 februari 2013. Daarnaast heeft verweerder een overzicht overgelegd van de op 5 oktober 2010 in verwerving betrokken percelen in het plangebied Middenboulevard (zie bijlage StAB-45). Dit betreft een bijlage van de Nota herontwikkeling en verwerving. In genoemd overzicht is aangegeven dat het benzineverkooppunt recht van erfpacht heeft tot 23 februari 2013.

Ik heb beide tankstations gevraagd of men op de hoogte is van het feit dat de tankstations in het voorliggende plan niet positief bestemd zijn en of zij al dan niet van plan zijn te vertrekken uit het plangebied. Exploitant Demarol B.V. van het Tinq tankstation geeft aan niet op de hoogte te zijn van het feit dat verweerder zijn tankstation niet positief bestemd heeft in het voorliggende plan. Demarol B.V. geeft in een eerste reactie aan niet van plan te zijn het tankstation uit het plangebied te laten vertrekken.

De vertegenwoordiger van tankstation Geerling, mr. F.E. Boonstra van RWV Advocaten, heeft aan mij doorgegeven dat de door verweerder aan de StAB overgelegde stand van zaken ten aanzien van de ontruiming volgens hem juist is. De financiële regeling, zoals beschreven, is nog niet geëffectueerd.

Bijlagen

StAB-1	Mail aan derde belanghebbende M. Bakker.
StAB-2	Luchtfoto en kaart van het plangebied.
StAB-3	Overzicht plangebied met deelgebieden.
StAB-4	Fotobijlage Palaceplein.
StAB-5	Kopie van de plankaart van het bestemmingsplan "Zeereep – midden" + partiele herziening 7.
StAB-6	Voorschriften van het bestemmingsplan "Zeereep – midden" + partiele herziening 7.
StAB-7	Uitsnede van de plankaart van het Palaceplein.
StAB-8	Fotobijlage van de maquettes van het Palacegebied.
StAB-9	Ingetekende opties torens Palacegebied.
StAB-10	Fotobijlage Van Fenemaplein.
StAB-11	Uitsnede van de plankaart van het Van Fenemaplein.
StAB-12	Kaart met afloop tijdelijk erfpachtrecht Palaceplein.
StAB-13	Mail van verweerder van 26 januari 2011.
StAB-14	Ingetekende opties kiosken Van Fenemaplein.
StAB-15	Mail met bijlage van A. van Delden 12 januari 2011.
StAB-16	Fotobijlage De Favaugeplein.
StAB-17	Bouwverordening Zandvoort 2006.
StAB-18	Dwarsdoorsneden parkeerdekken De Favaugeplein.
StAB-19	Fotobijlage Omgeving Vuurboetstraat.
StAB-20	Uitsnede van de plankaart omgeving Vuurboetstraat.
StAB-21	Kadastrale kaart Watertoren.
StAB-22	De verkoop van de watertoren, notitie voor de raad.
StAB-23	Door appellanten WZCV overgelegde stukken.
StAB-24	Uitsnede van de plankaart Watertorenplein.
StAB-25	Fotobijlage Pannenkoekenrestaurant.
StAB-26	Door appellante Pannenkoekenrestaurant overgelegde stukken.
StAB-27	Uitsnede van de plankaart Pannenkoekenrestaurant.
StAB-28	Door appellante Pannenkoekenrestaurant overgelegde tekeningen.
StAB-29	Door verweerder toegestuurde stukken bouwaanvraag Pannenkoekenrestaurant.
StAB-30	Terrassenbeleid Zandvoort, vastgesteld 16 maart 2004.
StAB-31	Fotobijlage Hotel Zuiderbad.
StAB-32	GSM-beleid gemeente Zandvoort, 10 april 2001.
StAB-33	Actualisatie GVVP Zandvoort, 26 juli 2005.`
StAB-34	Kopie uit CROW-publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, oktober 2007.
StAB-35	Vaststellingsbesluit verlenen hogere waarden van gedeputeerde staten Noord-Holland, 20 april 2007 (incl. geluidrapport Milieudienst IJmond, 7 december 2006).
StAB-36	Voorschriften en plankaart Bestemmingsplan Middenboulevard uit 2007 (goedkeuring onthouden door GS).
StAB-37	Raadsbesluit Zandvoort zonegrens circuitgebied, 28 juni 1985.
StAB-38	Akoestisch onderzoek van Peutz van 12 april 2007.
StAB-39	Fotobijlage Watertorenplein.

StAB-40 Verleende bouwvergunning 4 maart 1974 ter plaatse van het huidige Tinq tankstation Palaceplein.

StAB-41 Verleende bouwvergunning 26 juni 1979 ter plaatse van het huidige tankstation Geerling.

StAB-42 Uitdraaien websites tankstations Tinq (Palaceplein) en Argos (Geerling).

StAB-43 Acte van uitgifte erfpacht van 27 mei 1953 ter plaatse van huidige tankstation Geerling.

StAB-44 Acte van uitgifte erfpacht van 3 april 1964 ter plaatse van het huidige Tinq tankstation (Palaceplein).

StAB-45 Overzicht van in verwerving betrokken percelen Middenboulevard, 5 oktober 2010.

StAB-46 Overzichtskaart van de toegangswegen naar het plangebied.

StAB-47 Kaart Palaceplein met oppervlakte berekeningen en tabel.

StAB-48 Ruimtelijk Functioneel Plan Middenboulevard, september 2005.

Bezuidenhoutseweg 62
2594 AW Den Haag

Postbus 95928
2509 CX Den Haag

T 070 3150150
F 070 3150195

info@stab.nl
www.stab.nl

